

**PROCJEMBENI ELABORAT**

**VRIJEDNOSTI NEKRETNINE**

**k.č.br. 40/4 i 43/3 u k.o. Premantura  
u stečajnom postupku**

<b>ZADATAK:</b>		<b>Procjena vrijednosti nekretnine oznake k.č.br. 40/4 i 43/3 u k.o. Prematura</b>
<b>NARUČITELJ:</b>		<b>Nikola Božiković, Trg Hrvatske bratske zajednice 3A, 22100 Split, odvjetnik&amp;stečajni upravitelj nad stečajnom masom PREMA INVEST j.d.o.o. u stečaju, OIB:81605097734, SELOVAROŠ 21, PREMANTURA</b>
	Nekretnina:	k.č.br. 40/4 i 43/3 k.o. Premantura
<b>SVRHA:</b>		<b>Pravna stvar – stečajni postupak</b>
<b>VJEŠTAK:</b>		<b>Gorana Martinović,dipl.ing.građ.</b> Stalni sudski vještak za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina Rješenj o imenovanju KLASA: UP/I-710-03/24-01/777, URBROJ: 514-03-04/02-25-06 od dana 13. veljače 2025. godine
<b>DATUM:</b>		prosinac, 2025.

MEDULIN, prosinac, 2025.

IZRADILA:  
**Gorana MARTINOVIĆ, dipl.in.građ.**  
*Stalni sudski vještak za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina*



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

KLASA: UP/I-710-03/24-01/777

URBROJ: 514-03-04/02-25-06

Zagreb, 13. 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., 155/23. i 36/24.), povodom zahtjeva Gorane Martinović, diplomiranog inženjera građevinarstva iz Medulina, Burle 3, OIB: 58396927180, u postupku imenovanja stalnog sudskog vještaka, donosi

**R J E Š E N J E**

- I. Gorana Martinović, diplomirani inženjer građevinarstva iz Medulina, Burle 3, OIB: 58396927180, razrješuje se dužnosti stalnog sudskog vještaka graditeljske struke.
- II. Gorana Martinović, diplomirani inženjer građevinarstva iz Medulina, Burle 3, OIB: 58396927180, imenuje se stalnim sudskim vještakom za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina.
- III. Danom izvršnosti ovog rješenja imenovana će se upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva.

**Obrazloženje**

Gorana Martinović, diplomirani inženjer građevinarstva iz Medulina, podnijela je zahtjev za razrješenje stalnim sudskim vještakom kao i zahtjev za imenovanje stalnim sudskim vještakom za područja graditeljske struke i procjene nekretnina.

Imenovana je zahtjevu priložila životopis, dokaz o završenom studiju, dokaz poslodavca 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



514|UPI710032401777|6

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 sveučilišnog studija ili preddiplomskog stručnog studija na poslovima u struci 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, 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.

U članku 127.a stavku 1. podstavku 1. Zakona o sudovima propisano je da će se stalni sudski vještak razriješiti ako to sam zatraži iz kojeg razloga je riješeno kao u točki I. izreke rješenja.

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 u odnosu na zahtjev za imenovanje riješeno kao u točki II. izreke 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 točkom I. izreke 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.



DOSTAVITI:

1. Gorana Martinović, Medulin, Burle 3

(adresa za dostavu pismena: Grad Pula, Odsjek za gradnju, Pula, Forum 2)

2. Pismohrana-ovdje.



514|UPI710032401777|6

## **SADRŽAJ:**

- 1. UVOD**
- 2. POPIS PRIMIJENJENIH PROPISA I TEHNIČKE DOKUMENTACIJE**
- 3. ZADATAK, DAN VREDNOVANJA I DAN KAKVOĆE**
- 3.1. OPIS
- 3.2. OBRAZLOŽENJE NAČINA PROCJENJIVANJA
- 4. IDENTIFIKACIJA NEKRETNINE**
- 4.1. MAKRO I MIKRO LOKACIJA
- 4.2. PODACI ZEMLJIŠNE KNJIGE - BZP-a
- 4.3. PODACI KATASTRA
- 4.4. PODACI PROSTORNO PLANSKE DOKUMENTACIJE
- 4.5. INFRASTRUKTURA
- 4.6. BUKA I ZAGAĐENJE
- 5. PODACI SA OČEVIDA**
- 6. VRSTA I MJERA KORIŠTENJA PROCJENJIVANIH NEKRETNINA**
- 7. KATEGORIJA ZEMLJIŠTA**  
OBRAZLOŽENJE UTVRĐENE KATEGORIJE ZAMLJIŠTA K.Č.BR. 40/4 K.O. PREMANTURA
- 7.1. PREMANTURA
- 8. METODA PROCJENE NEKRETNINA**
- 8.1. ODABIR METODE PROCJENJIVANJA
- PRIKAZ I ANALIZA OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU**
- 9. NEKRETNINA**
- 10. PROCJENA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA**
- 10.1. POREDBENE NEKRETNINE
- 10.2. PODACI O POREDBENIM NEKRETNINAMA
- 10.3. MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE
- 10.4. INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE
- 10.5. ISKLJUČIVANJE NEUOBİČAJENIH OKOLNOSTI
- 10.6. STATISTIČKA OBRADA
- 10.7. IZRAČUN PROCJENJENE VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA 2. KATEGORIJE
- 10.8. PROCJENJENA VRIJEDNOST NEKRETNINA
- 11. NALAZ I MIŠLJENJE**
- 12. PRILOZI**  
prilog 1. - izvadak iz baze zemljišnih podataka  
prilog 2. - Kopija katastarskog plana  
prilog 3. - Građevinska dozvola + pravomoćnost  
prilog 4. - Izvadak iz ZKC

## 1. UVOD

Temeljem zahtjeva stečajnog upravitelja Nikole Božikovića, odvjetnika iz Splita, u stečajnom postupku koji se vodi nad Prema Invest j.d.o.o. Premantura, određena je izrada Procjemenog elaborata vrijednosti nekretnina oznake k.č.br. 40/4 i 43/3 u k.o. Premantura.

## 2. POPIS PRIMIJENJENIH PROPISA I TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

### PROPISI IZ PODRUČJA VREDNOVANJA NEKRETNINA

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN br. 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN br. 105/15)

### PROPISI IZ PODRUČJA VLASNIŠTVA

- Zakon o izvlaštenju i određivanju naknade (NN br. 74/14, 69/17, 98/19)
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NNbr. 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15, 94/17)
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN 63/19, 128/22)

### PROPISI IZ PODRUČJA GRADITELJSTVA

- Zakon o gradnji (NN br. 153/13, 20/17, 39/19, 125/19, 145/24)
- Zakon o prostornom uređenju (NN br. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19, 67/23)
- Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima (NN 112/17, 34/18, 36/19, 98/19, 31/20, 74/22, 155/23)

### JAVNO DOSTUPNI PODACI

- Zemljišne knjige  
<https://oss.uredjenazemlja.hr/>
- Državna geodetska uprava  
<https://geoportal.dgu.hr/>  
<https://katastar.hr/#/>
- Ministarstvo prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine  
<https://ispu.mgipu.hr/#/>
- Izvješće o tržištu nekretnine za 2024. godinu za područje Istarske županije (KLASA:342-02/25-01/16, URBROJ: 2163-18-10/01-25-14, od dana 25.03.2025. godine)  
<https://www.istra-istria.hr/hr/izdvojene-stranice/izvjesca-o-trzistu-nekretnina/>
- Publikacija HNB – Makroekonomska kretanja i prognoze br. 17 – prosinac 2024. godine  
<https://www.hnb.hr/analize-i-publikacije/redovne-publikacije/makroekonomska-kretanja-i-prognoze>
- Burza nekretnina – statistike od dana 17.04. 2025. godine  
<https://www.burza-nekretnina.com/statistike>
- Dodatak pravilniku i procedurama procjena vrijednosti nekretnina V-04/2017 – PBZ nekretnine
- Pokazatelji troškova građenja – 2023. – Hrvatska komora arhitekata

### PROSTORNO PLANSKA DOKUMENTACIJA

- PROSTORNI PLAN UREĐENJA Općine Medulin (Službene novine Općine Medulin br. 2/07, 5/11, 8/16, 8/18 – pročišćeni tekst, 08/21, 01/22 – pročišćeni tekst, 07/22)

### DOSTAVLJENI AKTI:

- Građevinska dozvola, KLASA: I-361-03/22-01/000153, URBROJ: 2163-27-05-08-23-0013 od dana 26.06. 2023. godine, izdana po Istarska županija, Općina Medulin, Upravni odjel za prostorno planiranje i zaštitu okoliša, pravomoćna dana 21.07. 2023. godine
- Potvrda o pravomoćnosti građevinske dozvole KLASA: UP/I-361-03/22-01/000153, URBROJ: 2163-27-05-08-23-0014 od dana 26.07. 2023. godine izdana po Istarska županija, Općina Medulin, Upravni odjel za prostorno planiranje i zaštitu okoliša



### 3. ZADATAK S DANOM VREDNOVANJA, DANOM KAKVOĆE, OPIS PROCJENJIVANE NEKRETNINE

#### Zadatak:

Temeljem zahtjeva stečajnog upravitelja Nikole Božikovića, odvjetnika iz Splita, u stečajnom postupku koji se vodi nad Prema Invest j.d.o.o. Premantura, određena je izrada Procjemenog elaborata vrijednosti nekretnina oznake k.č.br. 40/4 i 43/3 u k.o. Premantura.

**Dan kakvoće:** 23.12. 2025. godine (*dan očevida*)  
**Dan vrednovanja:** 23.12. 2025. godine (*dan izrade nalaza*)

#### 3.1. OPIS

Predmet utvrđivanje vrijednosti čini nekretnina oznake k.č.br. 40/4 i 43/3 u k.o. Premantura, koja se nalazi u zapadnom dijelu naselja Premantura unutar Općine Medulin.

#### 3.2. OBRAZLOŽENJE NAČINA PROCJENJIVANJA

Za nekretnine koje su predmet izrade ovog nalaza i mišljenja izdana je Građevinska dozvola KLASA: UP/I-361-03/22-01/000153, URBROJ: 2163-27-05-08-23-0013 od dana 26.06. 2023. godine, kojom je odobreno građenje zgrade stambene namjene, 2.b skupine – slobodnostojeća višestambena građevina sa šest (6) stambenih jedinica te građenje pomoćnih građevina – dva vanjska otvorena bazena na novoformiranoj građevnoj čestici k.č.br. 43/4 k.o. Premantura.

Uvidom u Informacijski sustav prostornog uređenja (ISPU) utvrđeno je da novoformiranu građevnu česticu čine dijelovi k.č.br. 43/3 i 40/4 u k.o. Premantura, a manji sjeverozapadni dijelovi predmetnih katastarskih čestica se nalaze izvan novoformirane građevne čestice.



izvor: <https://ispu.mgipu.hr/#/>

Obzirom da na dan izrade nalaza i mišljenja o vrijednosti nekretnina nije proveden parcelacijski elaborat formiranja građevne čestice, procjena će se izvršiti za svaku katastarsku česticu zasebno.

Iskazat će se pocijenjena vrijednost pojedine katastarske čestice kao i ukupna vrijednost procjenjivanih nekretnina.

## 4. IDENTIFIKACIJA NEKRETNINA

### 4.1. MAKRO I MIKRO LOKACIJA

Temeljem podataka na internetskim stranicama DGU Geoportal i Google Map, utvrđena je makro i mikro lokacija predmetnih nekretnina.



izvor: <https://earth.google.com>

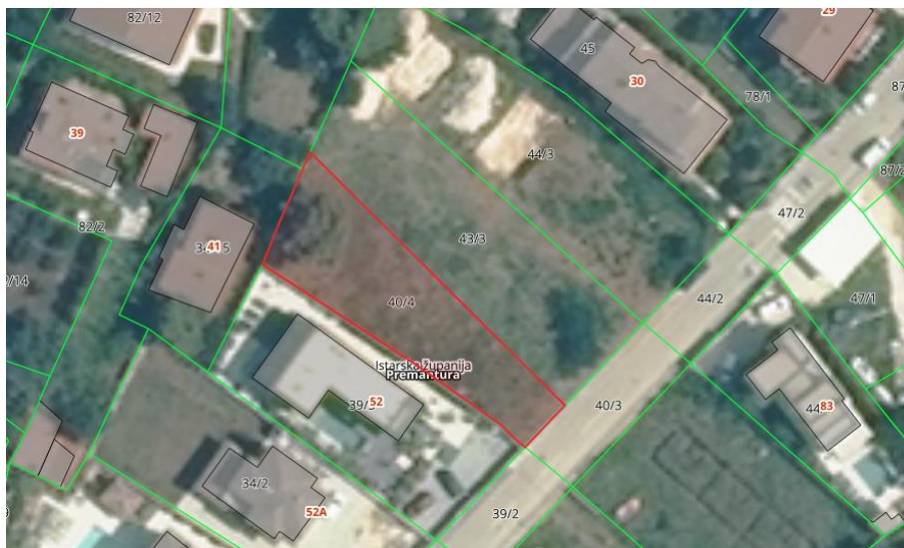


\* izvor: <https://www.google.com/maps/>





\* izvor: geoportal.dgu.hr



\* izvor: geoportal.dgu.hr

#### 4.2. PODACI BZP-A (BAZA ZEMLJIŠNIH PODATAKA)

Uvidom u javno dostupne podatke sa stranice <https://oss.uredjenazemlja.hr/>, BZP – baza zemljišnih podataka, utvrđeno je da su predmetne nekretnine upisane u z.k.ul. i posjedovnom listu broj 21153 k.o. Premantura:

➤ **k.č.br. 40/4 k.o. Premantura:**

- adresa: **Paredine**
- način uporabe: **pašnjak**
- površina: **532,00 m<sup>2</sup>**

➤ **k.č.br. 43/3 k.o. Premantura:**

- adresa: **Paredine**
- način uporabe: **pašnjak**
- površina: **730,00 m<sup>2</sup>**

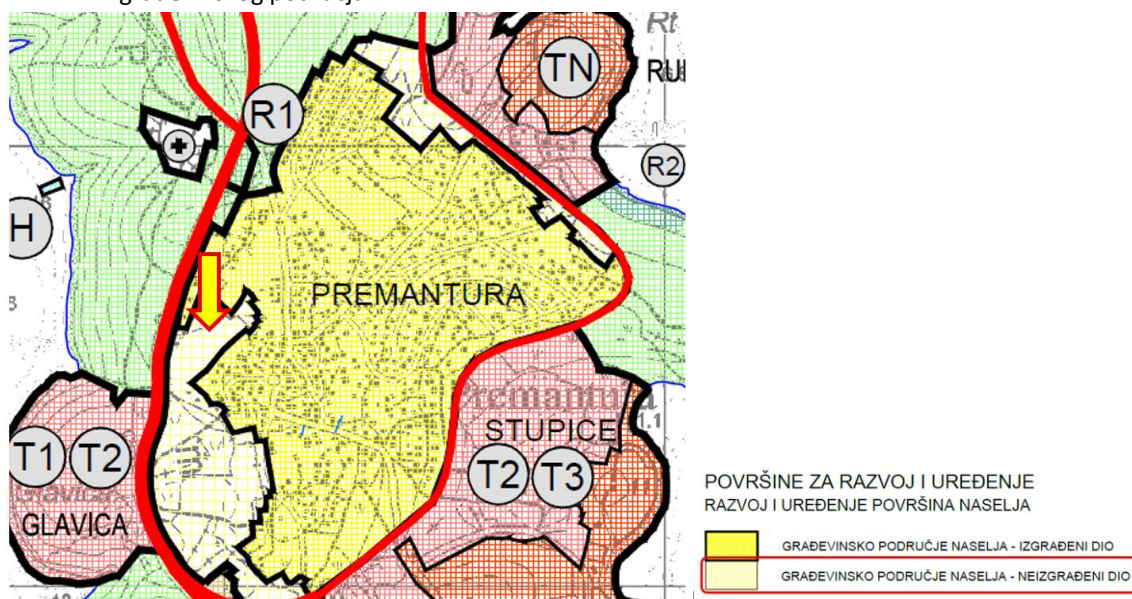
#### 4.3. PODACI KATASTRA

Uvidom u javno dostupne podatke sa stranice <https://oss.uredjenazemlja.hr/>, utvrđeno je da su nekretnine oznake k.č.br. 40/4 i 43/3 u k.o. Premantura evidentirane u katastarskom operatu k.o. Premantura.

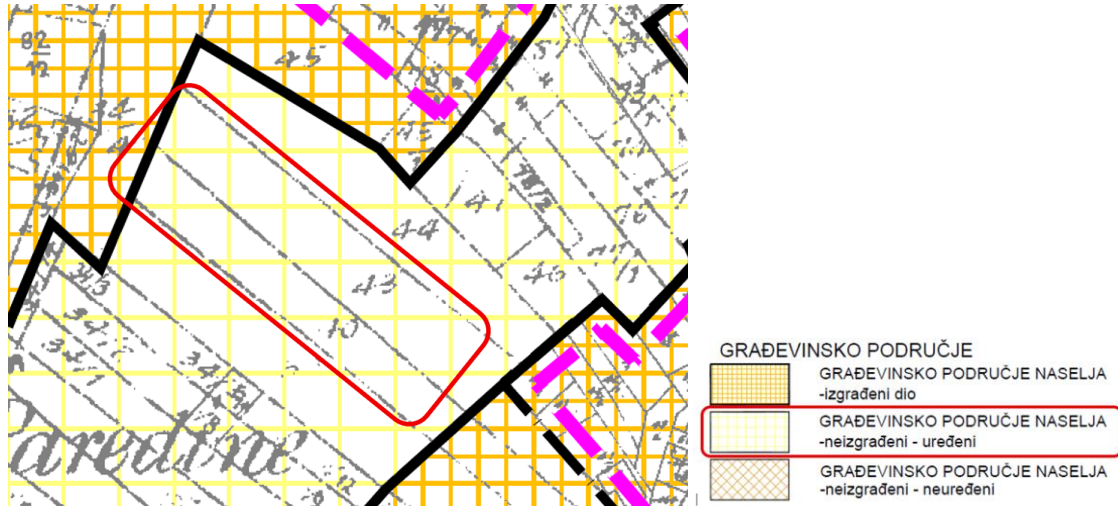
#### 4.4. PODACI PROSTORNO PLANSKE DOKUMENTACIJE

Predmetna nekretnina nalazi se unutar obuhvata sljedeće prostorno planske dokumentacije:

- **Prostorni plan uređenja Općine Medulin** (Službene novine Općine Medulin br. 2/07, 5/11, 8/16, 8/18 – pročišćeni tekst, 08/21, 01/22 – pročišćeni tekst, 07/22) i to:
  - prema kartografskom prikazu 1. – Korištenje i namjena površina – unutar granica neizgrađenog građevinskog područja



- prema kartografskom prikazu 4.c.– Granice građevinskih područja, Granice zaštićenog obalnog područja mora, Granice obuhvata prostornih planova užeg područja za k.o. Premantura – Naselje Premantura –unutar neizgrađenog građevinskog područja naselja – uređeni dio



#### IZVADAK IZ ODREDBI ZA PROVOĐENJE PPU Općine Medulin

##### 2.2.1.2.OBLIK I VELIČINA GRAĐEVNIH ČESTICA

###### Članak 19.

- (3) Pod pojmom ugrađene i poluugrađene građevine, prema ovim odredbama smatra se:

*Poluugrađena građevina – građevina kojoj se jedno bočno pročelje nalazi na granici građevne čestice i na toj strani se naslanja na susjednu građevinu, a uz ostala pročelja je neizgrađeni prostor vlastite građevne čestice. Uvjet za gradnju poluugrađene građevine je da se na susjednoj građevnoj čestici, na istoj granici građevne čestice, nalazi postojeća građevina osnovne namjene.*

*Ugrađena građevina – građevina kojoj se dvije ili tri strane nalaze na granicama građevne čestice i na tim stranama se naslanja na susjedne građevine, a s drugih strana ima neizgrađeni prostor vlastite građevne čestice. Uvjet za gradnju ugrađene građevine je da se na susjednim građevnim česticama, na istim granicama građevne čestice nalaze postojeće građevine osnovne namjene*

###### Članak 21.

- (3) Minimalna širina građevne čestice na građevnom pravcu određuje se:
- za slobodnostojeće građevine – 15 m
  - za poluugrađene građevine – 10 m
  - za ugrađene građevine – 6 m

###### Članak 22.

- (1) Kod stambenih građevina koje se grade u neizgrađenim dijelovima građevinskih područja naselja maksimalna veličina građevne čestice iznosi 2000 m<sup>2</sup>, a minimalna se određuje na sljedeći način:
- kod obiteljskih građevina:**
- za slobodnostojeće građevine – min 400 m<sup>2</sup>
  - za poluugrađene građevine – min 320 m<sup>2</sup>
  - za ugrađene građevine – min 240 m<sup>2</sup>

###### Članak 30.

- (1) Izgrađenost građevne čestice utvrđuje se koeficijentom izgrađenosti građevne čestice (kig) te koeficijentom iskoristivosti (kis) prema odredbama posebnog propisa.
- (4) Kod stambenih građevina koeficijent izgrađenosti (kig) može iznositi najviše:
- za slobodnostojeće građevine:
- za građevne čestice površine 400 - 800m<sup>2</sup>: 0,30
  - za građevne čestice površine veće od 800 - 1200m<sup>2</sup>: 0,25
  - za građevne čestice površine veće od 1200m<sup>2</sup>: 0.20



**Članak 35.**

- (1) *Gradivi dio građevne čestice za gradnju građevine visokogradnje određuje se tako da je s jedne strane određena građevnim pravcem, a na drugim stranama udaljena od granice građevne čestice min 3 m za građevine s dvije, odnosno min 4 m za građevine s tri nadzemne etaže*

**Članak 36.a**

- (1) *Sve građevine na području obuhvata ovog PPUO-a, mogu imati najviše tri nadzemne etaže, te jednu ili više podzemnih etaža.*

## 4. 5. INFRASTRUKTURA

Prometna infrastruktura: Predmetne nekretnine imaju pristup na prometnu površinu – nerazvrstanu cestu oznake NC 401.



Infrastruktura vodnogospodarskog, elektroenergetskog i telekomunikacijskog sustava: U bližem okruženju predmetne nekretnine nalazi se infrastruktura vodnogospodarskog (dovod vode), elektroenergetskog i telekomunikacijskog sustava, kako je prikazano na katastru infrastrukture.



## 4. 5. BUKA I ZAGAĐENJE

U bližoj okolini kao i na predmetnoj nekretnini nema značajnih izvora buke i zagađenja koji bi bili od utjecaja na vrijednost nekretnine, osim buke prometa vozilima na prometnoj površini.



## 5. PODACI S OČEVIDA

---

Dana 23.12.2025. godine, izvršen je očevid predmetnih nekretnina.

Tijekom očevida, utvrđeno je da predmetne nekretnine predstavljaju neizgrađeno građevinsko zemljište, ravne konfiguracije terena.

Nekretnine imaju pristup na prometnu površinu – asfaltirana prometnica – nerazvrstana cesta oznake NC 401.

U neposrednom okruženju nalaze se izgrađene građevine.



## 6. VRSTA I MJERA KORIŠTENJA PROCJENJIVANIH NEKRETNINA

Nekretnine oznake k.č.br. 43/3 i 40/4 k.o. Premantura nalazi se:

- **unutar obuhvata Prostornog plan uređenja Općine Medulin** (Službene novine Općine Medulin br. 2/07, 5/11, 8/16, 8/18 – pročišćeni tekst, 08/21, 01/22 – pročišćeni tekst, 07/22) i to:
  - unutar neizgrađenog građevinskog područja – uređeni dio

Mjera građevinskog korištenja – lokacijski uvjeti i tehnički parametri prema odredbama za provedbu PPU Općine Medulin:

PROCJENJIVANE NEKRETNINE								
r.br.	k.č.br.	k.o.	površina	koef.izgr.	max izgrađenost	broj etaža	GBP	koef iskoristivosti
			m2	UPU		PPU	m2	
			A	B	C = A x B	D	E=CxD	F=E/A
1	43/3	PREMANTURA	730,00	0,30	219,00	3	657,00	<b>0,90</b>
2	40/4	PREMANTURA	532,00	0,30	159,60	3	478,80	<b>0,90</b>

## 7. KATEGORIJA ZEMLJIŠTA

Temeljem navedenih podataka i činjenica iz važeće prostorno-planske dokumentacije o namjeni i tehničkim podacima predmetne katastarske čestice, te utvrđivanju ispunjenja uvjeta ukkladno određenjima članka 10. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN br. 105/2015), određena je kategorija zemljišta.

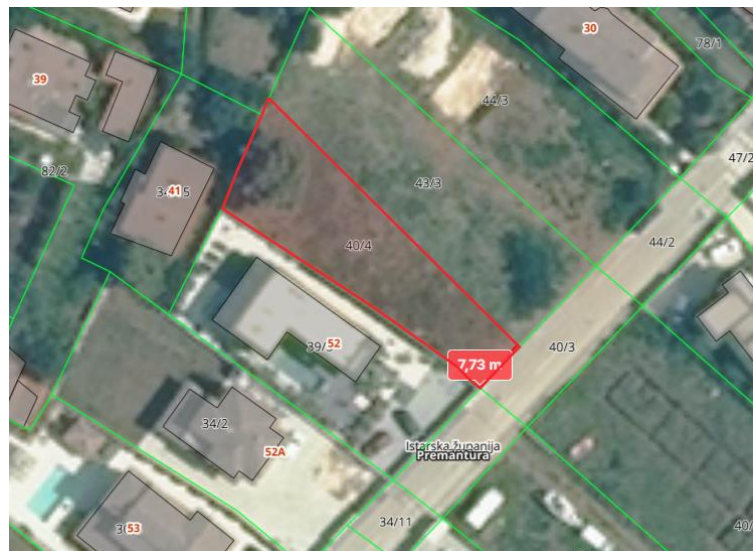
Nekretnina oznake **k.č.br. 43/3 u k.o. Premantura**, površine 730,00 m<sup>2</sup> predstavlja **zemljište 1. kategorije**, koja obuhvaća katastarske čestice na kojima su ispunjeni uvjeti za izdavanje građevinske dozvole prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje.

Nekretnina oznake **k.č.br. 40/4 u k.o. Premantura**, površine 532,00 m<sup>2</sup> predstavlja **zemljište 2. kategorije**, koja obuhvaća katastarske čestice na građevinskom zemljištu za koje su doneseni svi propisani prostorni planovi ali se zbog pravnih ili stvarnih razloga ne može ishoditi građevinska dozvola prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje.

### 7.1. OBRAZLOŽENJE UTVRĐENE KATEGORIJE ZEMLJIŠTA ZA K.Č.BR. 40/4 K.O. PREMANTURA

Posebni zakoni koje ima u vidu članak 10. Pravilnika su Zakon o prostornom uređenju (N.N. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19 i 67/23) i Zakon o gradnji (N.N. 1253/13, 20/17, 39/19, 125/19 i 145/24).

Člankom 21. stavak 3. Odredbi za provođenje PPU Općine Medulin određeno je da minimalna širina građevne čestice na građevnom pravcu za slobodnostojeće građevina iznosi 15 m.



Koristeći alate za mjerenje na <https://geoportal.dgu.hr/>, izvršena je izmjera širine čestice kojom prilikom je utvrđeno da je širina manja od minimalne širine propisane Odredbama za provođenje PPU, odnosno nije zadovoljen uvjet propisan važećom prostornoplanskom dokumentacijom.

## 8. METODA PROCJENE NEKRETNINE

**TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE** je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan vrednovanja, između voljnog kupca i voljnog prodavaelja, u transakciji po tržišnim uvjetima nakon prikladnog oglašavanja, pri čemu je svaka stranka postupila upućeno, razborito i bez prisile.

Metoda procjene 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 se utvrđuje iz rezultata korištene metode ili metoda uz poštivanje značaja kojeg daje korištena metoda ili metode.

Odabir metode procjene vrijednosti nekretnina vrši se prema vrsti nekretnine.

**POREDBENA METODA** je u prvome 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 se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

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

**INDEKSNI NIZOVI (BAZNI INDEKSI)** su nizovi kojima se prate promjene općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina tako da se prosječan odnos cijene nekretnine nekog obuhvaćenog razdoblja stavi u odnos s cijenama nekretnina iz baznog razdoblja s indeksnim brojem 100.

**INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE** je postupak preračunavanja razlika u vrijednosti poredbenih cijena katastarskih čestica, približnih vrijednosti zemljišta odnosno poredbenih pokazatelja izgrađenih katastarskih čestica do kojih dolazi zbog razlika u njihovim kvalitativnim obilježjima u odnosu na katastarsku česticu koja je predmet procjene vrijednosti (odstupanja u kakvoći) pomoću koeficijenata za preračunavanje.

**KOEFICIJENTI ZA PRERAČUNAVANJE** su koeficijenti pomoću kojih se preračunavaju razlike u vrijednosti istovrsnih nekretnina zbog odstupanja u njihovim obilježjima.

**KOEFICIJENTI ZA PRILAGODBU** su koeficijenti koji se izvode iz odnosa prikladnih kupoprodajnih cijena i izračunatih istih nekretnina, a obuhvaćaju koeficijente za prilagodbu troškovne vrijednosti i koeficijente za prilagodbu prava građenja.

**MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE** je postupak preračunavanja razlika u konjunkturi do kojih dolazi zbog promjena općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina tijekom vremena pomoću indeksnih nizova.

Korištene poredbene cijene, približne vrijednosti zemljišta i poredbeni pokazatelji izgrađenih katastarskih čestica (faktori zgrade i faktori prihoda) svojim obilježjima katastarske čestice dokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima procjenjivane katastarske čestice ako razlike u vrijednosti korištenih dodataka i odbitaka za interkvalitativno izjednačenje ne prelaze 40% izlazne vrijednosti.

Za procjenu tržišne vrijednosti nekretnine koristit će se, osim postupka međuvremenskog izjednačavanja i sljedeći korektivni parametri:

orijentacijski odnosi vrijednosti zemljišta ovisno o spremnosti za gradnju (kategorija zemljišta) temeljem važeće prostorno planske dokumentacije i temeljem tehničkih, stvarnih i gospodarskih obilježja, uzimajući u obzir uvjete zaštite okoliša i ostale utjecajne čimbenike (Prilog 4. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina)

koeficijenti za preračunavanje vrijednosti služnosti vodova (Prilog 3. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina)

**TROŠKOVNA METODA** je u prvom redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i drugi objekti svrha kojih nije stvaranje prihoda, a posebno kod samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća koje prema svojim obilježjima nisu usporedive, odnosno za koje nema dostupnih podataka o obavljenim transakcijama njima sličnih građevina.

Korištenjem troškovne metode, procjenjuju se troškovi izgradnje potpuno jednake nove nekretnine.



Kod starijih građevina, vrijednost istih se utvrđuje umanjenjem vrijednosti zbog starosti koristeći odnos između predvidivog ostatka održivog vijeka korištenja i održivog vijeka korištenja za pojedinu vrstu građevine, pri čemu se kao osnovica uzima ravnomjerno umanjenje vrijednosti kao postotak troška gradnje. Održivi vijek korištenja građevine je kod pravilnog gospodarenja građevinom gospodarski vijek korištenja, odnosno broj godina tijekom kojih se pretpostavlja da će biti moguće korištenje građevine sukladno njezinoj namjeni uz primjereno i redovito održavanje.

## 8.1. ODABIR METODE PROCJENJIVANJA

---

Obzirom na vrstu nekretnine i dostupne podatke:  
vrijednost zemljišta utvrdit će se poredbenom metodom, koja je u prvome redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta

## 9. PRIKAZ I ANALIZA OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

### GOSPODARSKO STANJE U RH

Nakon što se na razini cijele 2024. rast realnog BDP-a ubrzao na relativno visoku razinu od 3,9%, na početku 2025. rast se ekonomske aktivnosti snažno usporio. Tako je realni BDP u prva tri mjeseca porastao relativno skromno za 0,3% na tromjesečnoj razini (Slika 3.1.1.), odnosno za 2,9% u usporedbi s istim razdobljem prethodne godine. Usporavanje rasta pritom bi se moglo povezati s privremenim čimbenicima povezanim s bojkotom maloprodajnih lanaca, što je rezultiralo padom osobne potrošnje u odnosu na prethodno tromjesečje, unatoč nastavku snažnog rasta realnoga raspoloživog dohotka kućanstava. Osim toga, smanjile su se i investicije u odnosu na prethodno tromjesečje, dok je doprinos snažnog rasta izvoza poništio intenziviranje rasta uvoza, pa je neto inozemna potražnja također dala negativan doprinos na tromjesečnoj razini. Usporio se i rast državne potrošnje, dok su, s druge strane, zalihe, koje uključuju i statističku diskrepanciju, pozitivno pridonijele ukupnom rastu, što bi djelomice mogla biti posljedica i bojkota trgovačkih lanaca. Promatrajući po glavnim djelatnostima, usporavanje rasta u prvom tromjesečju uvelike odražava spomenuti pad u trgovini, iako su i u većini drugih djelatnosti zabilježena nepovoljna kretanja. Dostupni podaci za početak drugog tromjesečja, međutim, upućuju na ponovno vidno jačanje gospodarskog rasta.

Izvor: <https://www.hnb.hr/-/makroekonomska-kretanja-i-prognoze-broj-19-prosinac-2025>

### TRŽIŠTE NEKRETNINA U RH

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. Uspriko očekivanjima i s obzirom na slabljenje potražnje, cijene stambenih 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 postavljani projekti s realnim cijenama brzo se rasprodaju, no postoje i oni sa nereálnim 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.

Izvor: <https://www.burza-nekretnina.com/statistike> (17.04.2025.)

### TRŽIŠTE NEKRETNINA – ISTARSKA ŽUPANIJA

Izješće o tržištu nekretnina za područje Istarske županije za 2024. godinu temelji se na podacima preuzetim iz sustava e-Nekretnine koji odražavaju evidenciju o prometu nekretnina nastalim na području Istarske županije, prijavljenim nadležnoj Ispostavi Porezne uprave, u kojem su tablično prikazani rezultati statističke obrade svih transakcija evidentiranih u informacijskom sustavu e-Nekretnine na području Istarske županije u razdoblju od 01.01. 2024. godine do 31.12. 2024. godine. te je isto prikazano cijenama nekretnina iskazanih u Ispravama o stjecanju (kupoprodajni ugovor i sl.), slijedom čega prosječna vrijednost ne odražava nužno i tržišnu vrijednost predmetne nekretnine.

Na području Istarske županije u 2024. godini na temelju preuzetih podataka od Porezne uprave u sustavu e-Nekretnine evidentirano je ukupno 5985 transakcija kupoprodaje.

Najveći broj transakcija kupoprodaje zabilježen je kako slijedi: na građevinskom zemljištu (28,78 %), poljoprivrednom zemljištu (21,37 %), stanovima/apartmanima (20,85 %), stambenim zgradama obiteljskim kućama (7,48 %), te šumskom zemljištu (1,68 %).

Izvor: <https://www.istra-istria.hr/hr/izdvojene-stranice/izvjesca-o-trzistu-nekretnina/>

## 10. PROCJENA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA

### 10.1. POREDBENE NEKRETNINE

Za potrebe izrade nalaza i mišljenja, vještak je, koristio podatke o poredbenim nekretninama iz Izvatka iz zbirke kupoprodajnih cijena – kupoprodaja zemljišta, zatraženog od Istarske županije Upravnog odjela za prostorno uređenje i gradnju, Odsjeka za analizu tržišta nakretnina (ID izvatka: 74010).

### 10.2. PODACI O POREDBENIM NEKRETNINAMA

Poredbene nekretnine se nalaze u naselju Premantura i istog su prostorno-planskog statusa.

r.br.	k.o.	k.č.br.	POVRŠINA	JEDINIČNA CIJENA	DATUM UGOVORA	NAMJENA ZEMLJIŠTA	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA
			m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>			
1	PREMANTURA	251/6	674,00	163,20	19.10.2022	GZ	1.
2	PREMANTURA	25,28/1, 28	705,00	180,00	27.01.2022	GZ	1.
3	PREMANTURA	362/35	265,00	191,43	25.01.2024	GZ	1.
4	PREMANTURA	242/2	445,50	131,54	12.05.2023	GZ	1.
5	PREMANTURA	561	807,00	148,70	27.10.2022	GZ	1.
6	PREMANTURA	212,216	999,50	170,09	14.01.2025	GZ	1.
PROSJEČNA CIJENA /€/m <sup>2</sup> /:				164,16			

### 10.3. MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE

Međuvremensko izjednačenje je postupak preračunavanja razlika u konjunkturi uzrokovanih općim vrijednosnim odnosima na tržištu nekretnina tijekom vremena pomoću indeksnih nizova. Indeksi nizovi su nizovi kojima se prate promjene općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina tako da se prosječan odnos cijene nekretnine nekog obuhvaćenog razdoblja stavi u odnos iz baznog razdoblja s indeksnim brojem 100.

Obzirom da isti još nisu izvedeni od strane procjeniteljskog povjerenstva Istarske županije za tromjesečja, koristit će se dostupni podaci Državnog zavoda za statistiku RH, indeksi cijena stambenih nekretnina. (<https://www.dzs.hr/Hrv/publication/>)

Za izračun međuvremenskog izjednačenja primjenjuju se indeksi cijena stambenih nekretnina DZZS RH, s prikazom baznih indeksa prema tromjesečjima za razdoblje od listopada 2022. – siječnja 2025. godine.

Tabela 1.1 Indeksi cijena stambenih objekata, po tromjesečjima po Kategorije, Indikatori i Tromjesečje

	Indeksi (2015. = 100)													
	2021Q4	2022Q1	2022Q2	2022Q3	2022Q4	2023Q1	2023Q2	2023Q3	2023Q4	2024Q1	2024Q2	2024Q3	2024Q4	2025Q1
Indeks cijena stambenih objekata - ukupno	144,99	152,25	157,94	162,44	170,11	173,56	179,63	180,09	186,24	189,41	197,53	202,19	205,01	214,5
Jadran	142,51	147,28	151,52	155,80	160,87	166,65	170,86	168,50	179,04	181,47	188,98	195,35	195,50	201,5

izvor: <https://podaci.dzs.hr/hr/podaci/cijene/indeksi-cijena-stambenih-objekata/>

\* bazni index na dan vrednovanja – II. tromjesečje 2025. godine iznosi: 212,31

r.br.	k.č.br.	k.o.	Površina	Kupoprodajna cijena	Datum transakcije	Bazni index* na dan prodaje	Bazni index* na dan vrednovanja	Koef. korekcije	Međuvremenski izjednačena cijena
			m2	€/m2		(A)	(B)	(B/A)	€/m2
1	251/6	PREMANTURA	674,00	163,20	19.10.2022	160,87	212,31	1,32	215,39
2	25,28/1, 28	PREMANTURA	705,00	180,00	27.01.2022	147,28	212,31	1,44	259,48
3	362/35	PREMANTURA	265,00	191,43	25.01.2024	181,47	212,31	1,17	223,96
4	242/2	PREMANTURA	445,50	131,54	12.05.2023	170,86	212,31	1,24	163,45
5	561	PREMANTURA	807,00	148,70	27.10.2022	160,87	212,31	1,32	196,25
6	212,216	PREMANTURA	999,50	170,09	14.01.2025	160,87	212,31	1,32	224,48
<b>PROSJEČNA CIJENA /€/m2/:</b>									<b>213,83</b>

#### 10.4. INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE

Interkvalitativno izjednačenje je postupak preračunavanja razlika u vrijednosti pokazatelja kvalitativnih obilježja poredbenih nekretnina u odnosu na nekretninu koja je predmetom procjenjivanja.

POREDBENE NEKRETNOSTI									
r.br.	k.č.br.	k.o.	površina	koef.izgr.	max izgrađenost	broj etaža	GBP	koef iskoristivosti	koeficijent iskoristivosti procjenjivane
			m2	UPU		PPU	m2		odstupanja od različite mjere korištenja
			A	B	C = A x B	D	E = C x D	F = E/A	PRILOG 11. Pravilnika
1	251/6	PREMANTURA	1.022,00	0,25	255,50	3	766,50	0,75	0,90
2	25,28/1, 28	PREMANTURA	737,00	0,30	221,10	3	663,30	0,90	
3	362/35	PREMANTURA	885,00	0,25	221,25	3	663,75	0,75	
4	242/2	PREMANTURA	807,00	0,25	201,75	3	605,25	0,75	
5	561	PREMANTURA	935,00	0,25	233,75	3	701,25	0,75	
6	212,216	PREMANTURA	845,00	0,25	211,25	3	633,75	0,75	

r.b.	k.č.br.	k.o.	Međuvremenski izjednačena cijena	Prilagodba procjenjivana nekretnina/promatrana nekretnina				Koef.za prerač.	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena
			€/m2	namjena	lokacija	mjera korišten.	topograf	k	€/m2
1	251/6	PREMANTURA	215,39	1	1	1,17	1	1,17	252,00
2	25,28/1, 28	PREMANTURA	259,48	1	1	1,00	1	1,00	259,48
3	362/35	PREMANTURA	223,96	1	1	1,17	1	1,17	262,04
4	242/2	PREMANTURA	163,45	1	1	1,17	1	1,17	191,24
5	561	PREMANTURA	196,25	1	1	1,17	1	1,17	229,61
6	212,216	PREMANTURA	224,48	1	1	1,00	1	1,00	224,48
<b>PROSJEČNA CIJENA /€/m2/:</b>									<b>236,47</b>

#### 10.5. ISKLJUČIVANJE NEUOBİČAJENIH OKOLNOSTI

Sukladno članku 4. Pravilnika o metodama procjene tržišne vrijednosti nekretnosti, koriste se **kupoprodajne cijene koje nisu pod utjecajem neuobičajenih okolnosti**

Neuobičajene okolnosti odražavaju postojanje utjecaja na kupoprodajnu cijenu zbog potrebe ubrzane i/ili prisilne prodaje ili drugog utjecaja koji nije u skladu s definicijom tržišne vrijednosti.



Utjecaj neuobičajenih okolnosti prepoznaje se ako kupoprodajne cijene znatno odstupaju od ostalih usporedivih kupoprodajnih cijena. U samom postupku procjene vrijednosti nekretnine značajna odstupanja odnose se na pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena veća od **+/- 30% od prosječne kupoprodajne cijene** nekretnina nakon provedenog međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja.

r.b.	k.o.	k.č.br.	Površina	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena	Odstupanje od prosječne kupoprodajne cijene
			m2	€/m2	%
1	PREMANTURA	251/6	674,00	252,00	<b>6,57</b>
2	PREMANTURA	25,28/1, 28	705,00	259,48	<b>9,73</b>
3	PREMANTURA	362/35	265,00	262,04	<b>10,81</b>
4	PREMANTURA	242/2	445,50	191,24	<b>-19,13</b>
5	PREMANTURA	561	807,00	229,61	<b>-2,90</b>
6	PREMANTURA	212,216	999,50	224,48	<b>-5,07</b>
<b>PROSJEČNA CIJENA [€/m²]:</b>				<b>236,47</b>	

Nakon izračuna odstupanja jediničnih cijena poredbenih nekretnina od prosječne cijene, razvidno je da su **sve transakcije unutar +/- 30 %** od prosječne kupoprodajne cijene.

## 10.6. STATISTIČKA OBRADA

Za identifikaciju netipičnih iznosa kotisti se pravilo  $2\sigma$ , prema kojem se netipičnim iznosima smatraju one kupoprodajne cijene koje od aritmetičke sredine odstupaju za iznos dvostrukog standardnog odstupanja.

međuvremenski i interkvalitativno usklađena cijena			<b>236,47</b>	252,00	259,48	262,04	191,24	229,61	224,48
odstupanje od prosjeka (apsolutno)				-15,53	-23,01	-2,56	60,76	29,87	11,99
odstupanje od prosjeka (%)				-6,57	-9,73	-0,99	24,11	11,51	5,07
kvadrat odstupanja				241,20	529,33	6,55	3.692,11	892,00	143,80
$\sigma$ (standardno odstupanje)	30,29	12,81%		zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava
$2\sigma$ (dvostruko standardno odstupanje)	60,58	25,62%		zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava

Nakon provjere pojedinačnih odstupanja od prosječne kupoprodajne cijene i statističke obrade primjenom pravila  $2\sigma$  procjenjuje se:

**PROSJEČNA CIJENA za zemljište 1. kategorije: 236,47 €/m²**

**10.7. IZRAČUN PROCIJENJENE VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA 2. KATEGORIJE**

Obzirom da predmetna nekretnina predstavlja zemljište 2. kategorije, potrebno je utvrđenu tržišnu vrijednost građevinskog zemljišta 2. kategorije uskladiti sa orijentacijskim vrijednostima navedenim u tablici – prilog 4. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina.

PRILOG 4.				
ORIJENTACIJSKI ODNOSI VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA OVISNO O SPREMNOSTI ZA GRADNJU				
Kategorije zemljišta			Udjel vrijednosti u postotcima	
I			100%	
II			50 – 80%	
III			25 – 60%	

r.br.	Površina	Prosječna tržišna vrijednost zemljišta I.kategorije	Orijentacijski odnos vrijednosti zemljišta (Prilog 4. Pravilnika)	Prosječna tržišna vrijednost zemljišta II.kategorije sa udjelom vrijednosti 0,8%
	m2	€/m2		€/m2
1.	532,00	236,47	0,80	189,18

**PROSJEČNA JEDINIČNA CIJENA za zemljište 2. kategorije: 189,18 €/m2**

**10.8. PROCIJENJENA VRIJEDNOST NEKRETNINA**

Vrijednost nekretnine koju čini **k.č.br. 43/3 u k.o. Premantura**, površine **730,00 m<sup>2</sup>**, **zemljište 1. kategorije**, prema prostorno-planskoj dokumentaciji unutar neizgrađenog dijela građevinskog područja naselja – uređeni dio, procjenjuje se u iznosu:

r.br.	Zemljište	Površina	Jedinična cijena	UKUPNO
		m2	€/m <sup>2</sup>	€
1.	k.č.br. 43/3 k.o.PREMANTURA građevinsko zemljište 1. kategorije	730,00	236,47	172.623,10
<b>UKUPNO - zemljište /€/:</b>				<b>172.623,10</b>

Vrijednost nekretnine koju čini **k.č.br. 40/4 u k.o. Premantura**, površine **532,00 m<sup>2</sup>**, **zemljište 2. kategorije**, prema prostorno-planskoj dokumentaciji unutar neizgrađenog dijela građevinskog područja naselja – uređeni dio, procjenjuje se u iznosu:

r.br.	Zemljište	Površina	Jedinična cijena	UKUPNO
		m2	€/m <sup>2</sup>	€
1.	k.č.br. 40/4 k.o.PREMANTURA građevinsko zemljište 2. kategorije	532,00	189,18	100.643,76
<b>UKUPNO - zemljište /€/:</b>				<b>100.643,76</b>

**11. NALAZ I MIŠLJENJE**

Temeljem uvida u dostavljenu i javno dostupnu dokumentaciju, očevitom na licu mjesta i primjenom važećih zakona i propisa izrađena je procjena vrijednosti nekretnina oznake k.č.br. 43/3 i 40/4 k.o. Premantura.

k.č.br.	k.o.	PROCIJENJENA VRIJEDNOST
43/3	PREMANTURA	172.623,10 €
40/4	PREMANTURA	100.643,76 €
<b>SVEUKUPNO</b>		<b>273.266,86 €</b>

Vrijednost zemljišta oznake k.č.br. 43/3 k.o. Premantura – građevinskog zemljišta 1. kategorije i zemljišta oznake k.č.br. 40/4 k.o. Premantura – građevinskog zemljišta 2. kategorije, procjenjuje se u iznosu 273.266,86 €, zaokruženo:

**=273.000,00 €**

(slovima: dvjestosedamdesettriura)

**NAPOMENA:**

Procijenjena vrijednost nekretnine utvrđena je bez poreza te ista predstavlja osnovicu za obračun PDV-a ili poreza na promet nekretnina.

**IZJAVA O NEOVISNOSTI I NEPRISTRANOSTI**

Sukladno odredbi članka 9. stavak 2. Zakona o procjeni nekretnina (NN 78/15) izjavljujem da je ovaj procjembeni elaborat izrađen neovisno, nepristrano i bez ikakvih vanjskih utjecaja.

MEDULIN, prosinac, 2025.

**IZRADILA:**

**Gorana MARTINOVIĆ, dipl.in.građ.**

Stalni sudski vještak za područja građevinarstva  
i procjene vrijednosti nekretnina

**12. PRILOZI****PRILOG 1. – IZVADAK IZ BAZE ZEMLJIŠNIH PODATAKA****REPUBLIKA HRVATSKA**Općinski sud u Puli-Pola  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL PULA  
Stanje na dan: 12.12.2025. 08:55

Katastarska općina: 324230, PREMANTURA

Broj ZK uložka: 21153

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-12850/2025  
Aktivne plombe:

Izvadak iz BZP-a

**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.	40/4	2	Paredine PAŠNJAK	532 532	
2.	43/3	2	Paredine PAŠNJAK	730 730	
UKUPNO:				1262	

**B**  
**Vlastovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1	
	<b>PREMA INVEST J.D.O.O. U STEČAJU, OIB: 81605097734, SELO-VAROŠ 21, PREMANTURA 52100 PULA (POLA)</b>	
1.3	Zaprimljeno 11.04.2025.g. pod brojem Z-6034/2025  ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U PAZINU, POSL. BR. ST-141/2025-12 (PRIJE ST-4/2025) 11.04.2025, zabilježuje se da je kod Trgovačkog suda u Pazinu nastavljen postupak radi naknadne diobe u stečajnom postupku nad Stečajnom masom iz PREMA INVEST j.d.o.o. u stečaju, na nekretninama tog društva.	na 1 (1.1)

**C**  
**Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 12.12.2025.

Izvadak je upisan pod OSS evidencijskim brojem 1014511/2025



Kontrolni broj: 36015878d4b058a

Skeniranjem QR koda navedenog na ovom elektroničkom zapisu možete provjeriti točnost podataka. Isto možete učiniti i na internet adresi <http://oss.uredjenazemlja.hr/public/preuzmiDokument> unosom kontrolnog broja. U oba slučaja sustav će prikazati izvorik ovog dokumenta. U slučaju da je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, Ministarstvo pravosuđa, uprave i digitalne transformacije i Državna geodetska uprava potvrđuju točnost dokumenta i stanje podataka u trenutku izrade isprave.



PRILOG 3. – KOPIJA KATASTARSKOG PLANA

**IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA**

Mjerilo 1:1000  
Izvorno mjerilo 1:1



## PRILOG 4. – GRAĐEVINSKA DOZVOLA + PRAVOMOĆNOST

ID: P20221114-960832-Z01

**REPUBLIKA HRVATSKA****Istarska županija****Općina Medulin****Upravni odjel za prostorno planiranje i zaštitu okoliša**

KLASA: UP/I-361-03/22-01/000153

URBROJ: 2163-27-05-08-23-0013

Medulin, 26.06.2023.

Istarska županija, Općina Medulin, Upravni odjel za prostorno planiranje i zaštitu okoliša, OIB 70537271639, na temelju članka 99. stavka 1. Zakona o gradnji (Narodne novine, broj 153/13, 20/17, 39/19 i 125/19), rješavajući po zahtjevu koji je podnijelo trgovačko društvo PREMA INVEST j.d.o.o., sa sjedištem u Premanturi, Selo-Varoš 21, OIB: 81605097734, izdaje

**GRAĐEVINSKU DOZVOLU**

- I. Dozvoljava se investitoru PREMA INVEST j.d.o.o., sa sjedištem u Premanturi, Selo-Varoš 21, OIB: 81605097734:

- građenje zgrade stambene namjene, 2.b skupine, - slobodnostojeća višestambena građevina sa šest (6) stambenih jedinica te građenje pomoćnih građevina – dva vanjska otvorena bazena,

na novoformiranoj građevnoj čestici k.č. 43/4 (nastaje od k.č. 40/4 i k.č. 43/3 k.o. Premantura) k.o. Premantura (Premantura),

u skladu sa glavnim projektom, zajedničke oznake 2022-02-Z, koji je sastavni dio ove građevinske dozvole za koji je glavni projektant Darija Šarić, dipl.ing.arh., broj ovlaštenja A 2962, a sadržava:

**MAPA 1**

**arhitektonski projekt - arhitektonski projekt**, oznake 2022-02-A od 09.2022. godine

- projektant: Darija Šarić, dipl.ing.arh., broj ovlaštenja A 2962
- projektantski ured: ALTER LEGO STUDIO d.o.o., HR-52100 Pula, Radićeva ulica 3, OIB 61417847234

**MAPA 2**

**arhitektonski projekt - projekt racionalne uporabe energije i toplinske zaštite**, oznake 2022-02-F od 09.2022. godine

- projektant: Darija Šarić, dipl.ing.arh., broj ovlaštenja A 2962
- projektantski ured: ALTER LEGO STUDIO d.o.o., HR-52100 Pula, Radićeva ulica 3, OIB 61417847234

**MAPA 3**

**građevinski projekt - projekt konstrukcije**, oznake 2022-02-G od 09.2022. godine

- projektant: Tea Rojnić, mag. ing. aedif., broj ovlaštenja G 7113
- projektantski ured: ALTER LEGO STUDIO d.o.o., HR-52100 Pula, Radićeva ulica 3, OIB 61417847234

KLASA: UP/I-361-03/22-01/000153, URBROJ: 2163-27-05-08-23-0013

Ova elektronička isprava potpisana je kvalificiranim elektroničkim potpisom sukladno EU uredbi 910/2014/EU (eIDAS Regulation), a isti je vidljiv na posljednjoj nenumiriranoj stranici. Izvor pouzdanosti je European Union Trusted Lists (<https://esignature.ec.europa.eu/efda/tl-browser/>). U potpis je ugrađen vremenski pečat.

1/6



ID: P20221114-960832-Z01

**MAPA 4****građevinski projekt - projekt instalacija vodovoda i odvodnje, oznake 2022-02-V od 09.2022. godine**

- projektant: Tea Rojnić, mag. ing. aedif., broj ovlaštenja G 7113
- projektantski ured: ALTER LEGO STUDIO d.o.o., HR-52100 Pula, Radićeva ulica 3, OIB 61417847234

**MAPA 5****elektrotehnički projekt - projekt elektroinstalacija, oznake E 22 53 od 09.2022. godine**

- projektant: Hrvoje Vodopija, mag.ing.el., broj ovlaštenja E 2392
- projektantski ured: WERK d.o.o., HR-52100 Pula, Gajeva ulica - Via Ljudevit Gaj 1, OIB 31334998795

**MAPA 6****strojarski projekt - termotehničke instalacije, oznake 6094/22 od 09.2022. godine**

- projektant: Danilo Jurić, dipl.ing.stroj., broj ovlaštenja S 2147
- projektantski ured: PROJEKT INŽENJERING j.d.o.o., HR-33520 Slatina, Kralja Tomislava 106, OIB 85050371842

**MAPA 7****strojarski projekt - projekt ugradnje dizala, oznake P-HR1003464-10A od 09.2022. godine**

- projektant: Marin Blažetić, dipl.ing.stroj., broj ovlaštenja S 2180
- projektantski ured: SCHINDLER HRVATSKA d.o.o., HR-10000 Zagreb, Kovinska ulica 4A/2, OIB 39551305526.

- II. Ova dozvola prestaje važiti ako se ne pristupi građenju u roku od tri godine od dana pravomoćnosti iste.
- III. Investitor je dužan ovom tijelu prijaviti početak građenja najkasnije osam dana prije početka građenja.
- IV. Investitor je dužan prije prijave početka građenja formirati građevnu česticu sukladno ovoj Građevinskoj dozvoli.

**OBRAZLOŽENJE**

Investitor PREMA INVEST j.d.o.o., sa sjedištem u Premanturi, Selo-Varoš 21, OIB: 81605097734, je zatražio podneskom zaprimljenim dana 14.11.2022. godine izdavanje građevinske dozvole za:

- građenje zgrade stambene namjene, 2.b skupine, - slobodnostojeća višestambena građevina sa šest (6) stambenih jedinica te građenje pomoćnih građevina – dva vanjska otvorena bazena,

na novoformiranoj građevnoj čestici k.č. 43/4 (nastaje od k.č. 40/4 i k.č. 43/3 k.o. Premantura) k.o. Premantura (Premantura), iz točke I. izreke ove dozvole.

U spis je priložena zakonom propisana dokumentacija i to:

- a) glavni projekt u elektroničkom obliku, te ovjeren ispis glavnog projekta iz točke I. izreke građevinske dozvole
- b) priloženo je izvješće o kontroli glavnog projekta od strane ovlaštenog revidenta
- c) nostrifikacija projektne dokumentacije se sukladno Zakonu ne utvrđuje

KLASA: UP/I-361-03/22-01/000153, URBROJ: 2163-27-05-08-23-0013

2/6

Ova elektronička isprava potpisana je kvalificiranim elektroničkim potpisom sukladno EU uredbi 910/2014/EU (eIDAS Regulation), a isti je vidljiv na posljednjoj nenumriranoj stranici. Izvor pouzdanosti je European Union Trusted Lists (<https://signature.ec.europa.eu/efda/tl-browser/>). U potpis je ugrađen vremenski pečat.



ID: P20221114-960832-Z01

- d) priložene su propisane potvrde glavnog projekta javnopravnih tijela
- Hrvatska regulatorna agencija za mrežne djelatnosti, HR-10110 Zagreb, Ulica Roberta Frangeša Mihanovića 9
    - izdana potvrda glavnog projekta - **Potvrda glavnog projekta (potvrda usklađenosti glavnog projekta HAKOM-a), KLASA: 361-03/23-02/4371, URBROJ: 376-05-3-23-02 od 03.04.2023. godine**
  - Ministarstvo unutarnjih poslova, Ravnateljstvo civilne zaštite, Područni ured civilne zaštite Rijeka, Služba civilne zaštite Pazin, Odjel inspekcije, HR-52100 Pula, Trg Republike 1
    - izdana potvrda glavnog projekta - **Potvrda glavnog projekta, KLASA: 245-02/23-04/2100, URBROJ: 511-01-378-23-2 R.Č. od 05.04.2023. godine**
- e) priložen je dokaz pravnog interesa
- Izvadak iz zemljišne knjige Općinskog suda u Puli-Pola, Zemljišnoknjižni odjel Pula, zk.ul. 19032, k.o. Premantura, od 26.09.2022. godine, upisan pod OSS evidencijskim brojem 292820/2022

Zahtjev je osnovan.

U postupku izdavanja građevinske dozvole utvrđeno je sljedeće:

- a) u spis je priložena zakonom propisana dokumentacija
- b) priložene su propisane potvrde glavnog projekta javnopravnih tijela
- c) uvidom u glavni projekt iz točke I. izreke ove dozvole, izrađenom po ovlaštenim osobama, utvrđeno je da je taj projekt izrađen u skladu sa odredbama sljedeće prostorno planske dokumentacije u smislu odredbe članka 110. stavka 1. točke 4. Zakona o gradnji:
- PPUO Medulin - izmjene i dopune (povezane s ID UPU Valbonaša) ("Službene novine Općine Medulin" br.: 02/07., 05/11., 08/16., 08/18. - pročišćeni tekst., 08/21., 01/22. - pročišćeni tekst i 07/22; dalje u tekstu: PPUO).

Predmetna čestica nalazi se unutar obuhvata gore navedenog plana i to:

- prema kartografskom prikazu 1. "Korištenje i namjena površina – prostori / površine za razvoj i uređenje", unutar granica građevinskog područja naselja – neizgrađeni dio,
- prema kartografskom prikazu 3.2. "Uvjeti za korištenje, uređenje i zaštitu prostora područja posebnih ograničenja u korištenju", unutar granica obalnog područja mora i voda (PPIŽ),
- prema kartografsku prikazu 4.c "Granice građevinskih područja", unutar granica građevinskog područja naselja - neizgrađeni i uređeni dio.

Pregledom dokumentacije utvrđeno je da je ista u pogledu lokacijskih uvjeta i načina gradnje u skladu s planom i to:

- Površina građevne čestice iznosi 1200 m<sup>2</sup>, što je u skladu sa člankom 22. PPUO-a;
- Građevina će biti višestambena i imati će 6 stambenih jedinica, a što je u skladu sa člankom 12. PPUO-a;
- Planirana slobodnostojeća građevina imati će tri nadzemne etaže (Pr+2k), što je u skladu sa člankom 36a. PPUO-a;

KLASA: UP/I-361-03/22-01/000153, URBROJ: 2163-27-05-08-23-0013

Ova elektronička isprava potpisana je kvalificiranim elektroničkim potpisom sukladno EU uredbi 910/2014/EU (eIDAS Regulation), a isti je vidljiv na posljednjoj nenumeriranoj stranici. Izvor pouzdanosti je European Union Trusted Lists (<https://esignature.ec.europa.eu/efda/tl-browser/>). U potpis je ugrađen vremenski pečat.

3/6



ID: P20221114-960832-Z01

- Visina planirane stambene građevine do gornjeg ruba nosive konstrukcije zadnjeg kata iznosi 9,91 m, mjereno od najniže kote konačno zaravnatog i uređenog terena uz pročelje na njegovom najnižem dijelu, što je u skladu sa člankom 37. PPUO-a;
  - Širina građevne čestice na građevnom pravcu iznosi 24 m, a što je u skladu sa člankom 21. PPUO-a;
  - Krovšte planirane građevine je ravni krov s nagibom od 3°, što je u skladu sa člankom 46. PPUO-a;
  - Gradivi dio građevne čestice određen je s jedne strane građevnim pravcem na udaljenosti od minimalno 13,71 m od regulacijskog pravca, a na drugim stranama udaljen je od granice građevne čestice minimalno 4,00 m, što je u skladu sa člankom 42. PPUO-a te člankom 35. PPUO-a;
  - Koeficijent izgrađenosti građevne čestice iznosi 25%, što je u skladu sa člankom 30. PPUO-a;
  - Hortikulturno će se urediti više od 40,4% građevne čestice, što je u skladu sa člankom 50. PPUO-a;
  - Građevna čestica će se ograditi ogradnim zidom maksimalne visine do 1,50 m, što je u skladu sa člankom 54. PPUO-a;
  - Na građevnoj čestici planirano je nasipavanje i usijecanje u skladu sa člankom 36. PPUO-a;
  - Na građevnoj čestici predviđeno je dvanaest (12) vanjskih parkirnih mjesta, sva dimenzija 2,50m x 5,00m, što je u skladu s člankom 51. PPUO-a;
  - Na građevnoj čestici je planiran pješački pristup u širini od 1,2m, što je u skladu sa člankom 60. PPUO-a.
- d) glavni projekt izradila je ovlaštena osoba, propisano je označen, te je izrađen na način da je onemogućena promjena njegova sadržaja odnosno zamjena njegovih dijelova
- e) ne postoji obaveza izrade urbanističkog plana uređenja
- f) postoji mogućnost priključenja građevne čestice, odnosno građevine na prometnu površinu putem nerazvrstane ceste NC 401 (Odluka o nerazvrstanim cestama na području Općine Medulin (Službene novine Općine Medulin 9/22) i Registra nerazvrstanih cesta u Općini Medulin)
- g) postoji mogućnost priključenja građevine na javni sustav odvodnje otpadnih voda
- h) postoji mogućnost priključenja građevine na niskonaponsku električnu mrežu
- i) strankama u postupku omogućeno je osobnim pozivom da izvrše uvid u spis predmeta, te su se na poziv odazvale sljedeće stranke i nakon uvida u spis dale izjave:
- Miroslav Čančarević, iz Fažane, Braće Ilić 78, OIB: 88821896910 (za česticu k.č. 44/3 k.o. Premantura) - stranka je dala suglasnost na glavni projekt, koja se u spisu ovog predmeta nalazi po urbrojem: 2163-27-05-08-23-0011;
  - Zorica Čančarević, iz Fažane, Braće Ilić 78, OIB: 97951738164 (za česticu k.č. 44/3 k.o. Premantura) - stranka je dala suglasnost na glavni projekt, koja se u spisu ovog predmeta nalazi po urbrojem: 2163-27-05-08-23-0011.

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

KLASA: UP/I-361-03/22-01/000153, URBROJ: 2163-27-05-08-23-0013

Ova elektronička isprava potpisana je kvalificiranim elektroničkim potpisom sukladno EU uredbi 910/2014/EU (eIDAS Regulation), a isti je vidljiv na posljednjoj nenumeriranoj stranici. Izvor pouzdanosti je European Union Trusted Lists (<https://esignature.ec.europa.eu/efda/tl-browser/>). U potpis je ugrađen vremenski pečat.

4/6



ID: P20221114-960832-Z01

Upravna pristojba za izdavanje ove građevinske dozvole plaćena je u iznosu od 230,00 eura na račun broj HR1223400091826300008 prema tarifnom broju 20. Uredbe o tarifi upravnih pristojbi (Narodne novine, broj 156/2022).

Oslobođeno od plaćanja upravne pristojbe prema Tarifnom broju 1. Uredbe o tarifi upravnih pristojbi (Narodne novine, broj 156/22).

**UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:**

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

Stranka se može odreći prava na žalbu neposredno u pisanom obliku, poštom preporučeno, elektroničkim putem ili usmeno na zapisnik, od dana primitka prvostupanjskog rješenja do dana isteka roka za izjavljivanje žalbe.

PROČELNICA UPRAVNOG ODJELA ZA  
PROSTORNO PLANIRANJE I ZAŠTITU OKOLIŠA  
Sanja Folo, mag.iur.

**DOSTAVITI:**

- elektroničku ispravu putem elektroničkog sustava (<https://dozvola.mgipu.hr>), te ovjereni ispis elektroničke isprave putem pošte
  - PREMA INVEST j.d.o.o.  
HR-52100 Premantura, Selo-Varoš 21
  - SEAD IBRAHIMOVIĆ – opunomoćenik za primanje pismena  
HR-52100 Pula, ĆIRILOMETODSKE DRUŽBE 3
  - MIROSLAV ČANČAREVIĆ - stranka u postupku  
HR-52212 Fažana, BRAĆE ILIĆ 78
  - ZORICA ČANČAREVIĆ - stranka u postupku  
HR-52212 Fažana, BRAĆE ILIĆ 78
- ispis elektroničke isprave ovjerene elektroničkim potpisom putem oglasne ploče nadležnog tijela, te elektroničku ispravu ovjerenu elektroničkim potpisom putem elektroničke oglasne ploče (<https://dozvola.mgipu.hr/oglasna-ploca/akti>), za stranke u postupku koje se nisu odazvale uvidu u spis

**KLASA: UP/I-361-03/22-01/000153, URBROJ: 2163-27-05-08-23-0013**

Ova elektronička isprava potpisana je kvalificiranim elektroničkim potpisom sukladno EU uredbi 910/2014/EU (eIDAS Regulation), a isti je vidljiv na posljednjoj nenumeriranoj stranici. Izvor pouzdanosti je European Union Trusted Lists (<https://esignature.ec.europa.eu/efda/tl-browser/>). U potpis je ugrađen vremenski pečat.

5/6





ID: P20221114-960832-Z01

## NA ZNANJE:

- elektroničku ispravu putem elektroničkog sustava (<https://dozvola.mgipu.hr>)
  - Općina Medulin, Upravni odjel nadležan za obračun komunalnog doprinosa  
Centar 223, 52 203 Medulin
  - Hrvatske vode, VGO za slivove sjevernoga Jadrana, VGI za mali sliv "Raša-Boljunčica"  
HR-52220 Labin, Zelenice 18
  - PUK Pula, Odjel za katastar nekretnina Pula  
HR-52100 Pula, Forum 13
  - Istarska županija, Upravni odjel za poljoprivredu, šumarstvo, lovstvo, ribarstvo i vodno  
gospodarstvo  
HR-52000 Pazin, M.B.Rašana II/1

**KLASA: UP/I-361-03/22-01/000153, URBROJ: 2163-27-05-08-23-0013**

6/6

Ova elektronička isprava potpisana je kvalificiranim elektroničkim potpisom sukladno EU uredbi 910/2014/EU (eIDAS Regulation), a isti je vidljiv na posljednjoj nenumeriranoj stranici. Izvor pouzdanosti je European Union Trusted Lists (<https://signature.ec.europa.eu/efda/tl-browser/>). U potpis je ugrađen vremenski pečat.





REPUBLIKA HRVATSKA

Istarska županija

Općina Medulin

Upravni odjel za prostorno planiranje i zaštitu okoliša

KLASA: UP/I-361-03/22-01/000153

URBROJ: 2163-27-05-08-23-0014

Medulin, 26.07.2023.

ID: P20221114-960832-Z01

**POTVRDA O PRAVOMOĆNOSTI RJEŠENJA**

S danom 21.07.2023. godine izdana Građevinska dozvola, KLASA: UP/I-361-03/22-01/000153, URBROJ: 2163-27-05-08-23-0013 od 26.06.2023. godine, je postala pravomoćna.

VIŠA STRUČNA SURADNICA ZA PROSTORNO  
UREĐENJE I GRADNJU  
Josipa Radetić, mag.iur.

**NA ZNANJE:**

- elektroničku ispravu putem elektroničkog sustava (<https://dozvola.mgipu.hr>)
  - PREMA INVEST j.d.o.o.  
HR-52100 Premantura, Selo-Varoš 21
  - SEAD IBRAHIMOVIĆ - opunomoćenik  
HR-52100 Pula, ČIRILOMETODSKE DRUŽBE 3

KLASA: UP/I-361-03/22-01/000153, URBROJ: 2163-27-05-08-23-0014

Ova elektronička isprava potpisana je kvalificiranim elektroničkim potpisom sukladno EU uredbi 910/2014/EU (eIDAS Regulation), a isti je vidljiv na posljednjoj nenumeriranoj stranici. Izvor pouzdanosti je European Union Trusted Lists (<https://esignature.ec.europa.eu/efda/tl-browser/>). U potpis je ugrađen vremenski pečat.

1/1



PRILOG 5. – IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA

REPUBLIKA HRVATSKA - ISTARSKA ŽUPANIJA  
UPRAVNI ODJEL ZA PROSTORNO UREĐENJE I GRADNJU  
ODSEK ZA ANALIZU TRŽIŠTA NEKRETNOSTI

Zatražio/la: GORANA MARTINOVIĆ (58396927180)

IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA – KUPOPRODAJA ZEMLJIŠTA

1	R.B.R. NEKRETNOSTI		1.	2.	3.	4.	5.	6.
2	VRSTA UGOVORA		KP	KP	KP	KP	KP	KP
3	ADRESA		SELO-VAROŠ, MEDULIN	, MEDULIN	SELO-VAROŠ, MEDULIN	, MEDULIN	, MEDULIN	, MEDULIN
4	VRSTA NEKRETNOSTI		GZ	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ
5	K.Č.		300/63	87/2	251/6	25,28/1,28	362/35	490/3
6	K.O.		PREMANTURA	PREMANTURA	PREMANTURA	PREMANTURA,PREM ANTURA	PREMANTURA	PREMANTURA
7	POVRŠINA IZ ZK.U.L. (m²)		124	188	674	705	265	57
8	POVRŠINA U PROMETU (m²)		124	188	674	705	265	57
9	SUVLASNIČKI UDIJEL KOJI JE U PROMETU							
10	K.Č.		300/63	87/2	251/6, 251/9	25/1, 28/1, 28	362/35	490/3
11	K.O.		PREMANTURA	PREMANTURA	PREMANTURA	PREMANTURA	PREMANTURA	PREMANTURA
12	NAMJENA		GP_IJGRADENO	GP_IJGRADENO	GP_IJGRADENO	GP_IJGRADENO	GP_IJGRADENO	GP_IJGRADENO
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA		1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA
14	KOEFIGIJENT ISKORISTIVOSTI	Ki max	1,5;	1,5;	1,5;	1,5;	1,5;	1,5;
		Kin max	0,9;	0,9;	0,9;	0,9;	0,9;	0,9;
15	CIJENA PO m² POVRŠINE (EUR/m²)		144,73	165,20	163,20	180,00	191,43	210,53
16	PODLIJEŽE NAPLATI PDV		NE	NE	NE	NE	NE	NE
	UKLJUČEN PDV		NE	NE	NE	NE	NE	NE
17	DATUM SKLAPANJA UGOVORA		24.10.2022	24.10.2022	19.10.2022	27.01.2022	25.01.2024	18.03.2024
18	CIJENOVNI BLOK		PREMANTURA - GRADEVINSKO	PREMANTURA - GRADEVINSKO	PREMANTURA - GRADEVINSKO	PREMANTURA - GRADEVINSKO	PREMANTURA - GRADEVINSKO	PREMANTURA - GRADEVINSKO
19	STATUS PODATAKA		PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

ID Izvotka: 74010

1	R.BR. NEKRETNINE	7	8	9	10	11	12	13
2	VRSTA UGOVORA	KP	KP	KP	KP	KP	KP	KP
3	ADRESA	, MEDULIN	, MEDULIN	SELO-VAROŠ, MEDULIN	KRŠE, MEDULIN	, MEDULIN	, MEDULIN	, MEDULIN
4	VRSTA NEKRETNINE	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ
5	K.Č.	686/17	214/1,214/2,215, 216	928/55	300/76	323/17	242/2	69/4
6	K.O.	PREMANTURA	PREMANTURA,PREMANTURA,PREMANTURA	PREMANTURA	PREMANTURA	PREMANTURA	PREMANTURA	PREMANTURA
7	POVRŠINA IZ ZKUL. (m²)							
8	POVRŠINA U PROMETU (m²)	73	4149	155	155	177	891	92
9	SUVLASNIČKI UDIJEL KOJI JE U PROMETU							
10	K.Č.	686/17	214/1, 214/2, 215, 216	928/55	300/76	323/17	242/2	69/4
11	K.O.	PREMANTURA	PREMANTURA	PREMANTURA	PREMANTURA	PREMANTURA	PREMANTURA	PREMANTURA
12	NAMJENA	GP_IZGRADENO	GP_IZGRADENO	GP_IZGRADENO	GP_IZGRADENO	GP_IZGRADENO	GP_IZGRADENO	GP_IZGRADENO
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA
14	KOEFIČIJENT ISKORISTIVOSTI	Ki max	1,5;	1,5;	1,5;	1,5;		
		Kin max	0,9;	0,9;	0,9;	0,9;		
15	CIJENA PO m² POVRŠINE (EUR/m²)	209,59	158,97	209,43	210,32	217,06	131,54	163,04
16	PODLJEŽE NAPLATI PDV	NE	NE	NE	NE	NE	NE	NE
	UKLJUČEN PDV	NE	NE	NE	NE	NE	NE	NE
17	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	26.03.2024	04.12.2024	11.04.2025	14.03.2024	09.10.2024	12.05.2023	05.05.2023
18	CJENOVNI BLOK	PREMANTURA - GRADEVINSKO	PREMANTURA - GRADEVINSKO	PREMANTURA - GRADEVINSKO	PREMANTURA - GRADEVINSKO	PREMANTURA - GRADEVINSKO	PREMANTURA - GRADEVINSKO	PREMANTURA - GRADEVINSKO
19	STATUS PODATAKA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

2 od 5

1	R.BR. NEKRETNINE	14	15	16	17	18
2	VRSTA UGOVORA	KP	KP	KP	KP	KP
3	ADRESA	, MEDULIN	RUNJAČA, MEDULIN	, MEDULIN	, MEDULIN	, MEDULIN
4	VRSTA NEKRETNINE	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ
5	K.Č.	561	212,216	562/1	562/2	560/4
6	K.O.	ZEMLIŠNA KNJIGA	PREMANTURA	PREMANTURA, PR EMANTURA	PREMANTURA	PREMANTURA
7	POVRŠINA IZ ZKUL. (m²)		807	1520	255	277
8	POVRŠINA U PROMETU (m²)		807	999,50	255	277
9	SUHLASNIŠTI UDIO KOJI JE U PROMETU		2/8			
10	K.Č.	KATASTAR	561	212, 216	562/1	562/2
11	K.O.		PREMANTURA	PREMANTURA	PREMANTURA	PREMANTURA
12	NAMIJENA	GP_NEIZGRADEN O	GP_NEIZGRADEN O	GP_NEIZGRADEN O	GP_NEIZGRADEN O	GP_NEIZGRADEN O
13	KATEGORIJA ZEMLIŠTA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA
14	KOEFIČIJENT ISKORISTIVOSTI	Ki max	1,5;	1,5;		
		Kin max	0,9;	0,9;		
15	CIJENA PO m² POVRŠINE (EUR/m²)	148,70	170,09	98,43	66,79	100,00
16	PODLJEŽE NAPLATI PDV	NE	NE	NE	NE	NE
	UKLJUČEN PDV	NE	NE	NE	NE	NE
17	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	27.10.2022	14.01.2025	23.11.2022	17.11.2022	13.12.2022
18	CJENOVNI BLOK	PREMANTURA - GRAĐEVINSKO	PREMANTURA - GRAĐEVINSKO	PREMANTURA - GRAĐEVINSKO	PREMANTURA - GRAĐEVINSKO	PREMANTURA - GRAĐEVINSKO
19	STATUS PODATAKA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

Napomene:

R. BR. NEKRETNOSTI	K.Č.	NAPOMENA
1	k.č. 300/63 k.o. PREMANTURA	PRODAJA ZEMLJIŠTA U VLASNIŠTVU JLS, ZA FORMIRANJE GRADEVNE ČESTICE.
2	k.č. 87/2 k.o. PREMANTURA	PRODAJA ZEMLJIŠTA U VLASNIŠTVU JLS, ZA FORMIRANJE GRADEVNE ČESTICE.
3	k.č. 251/6, 251/9 k.o. PREMANTURA	PREDMET KUPOPRODAJNOG UGOVORA SU K.Č. 251/6, POVRŠINE 578 M2, TE K.Č. 251/9, POVRŠINE 96 M2, A OBE K.O. PREMANTURA.
4	k.č. 251/1, 281/1, 28 k.o. PREMANTURA	PREDMET KUPOPRODAJE JE K.Č. 251/1, POVRŠINE 453 M2, K.Č. 28, POVRŠINE 194 M2 I K.Č. 281/1, POVRŠINE 58 M2, A ASVE ISTE K.O. PREMANTURA.
5	k.č. 363/35 k.o. PREMANTURA	PRODAJA ZEMLJIŠTA U VLASNIŠTVU JLS, ZA FORMIRANJE GRADEVNE ČESTICE.
6	k.č. 490/3 k.o. PREMANTURA	PRODAJA ZEMLJIŠTA U VLASNIŠTVU JLS, ZA FORMIRANJE GRADEVNE ČESTICE.
7	k.č. 686/17 k.o. PREMANTURA	PRODAJA ZEMLJIŠTA U VLASNIŠTVU JLS, ZA FORMIRANJE GRADEVNE ČESTICE.
8	k.č. 214/1, 214/2, 215, 216 k.o. PREMANTURA	KUPOPRODAJNIM UGOVOROM OBUHVAĆENE SU K.Č. 215 POVRŠINE 1200 M2 U 1/2 DIELA, K.Č. 216 POVRŠINE 694 M2 U 3/8 DIELA, K.Č. 214/2 POVRŠINE 1055 M2 I K.Č. 214/1 POVRŠINE 1200 M2 U 1/2 DIELA, SVE K.O. PREMANTURA. ZAPIS PRAVA SLUŽNOSTI POSTAVLJANJA I ODRŽAVANJA KOMUNALNE INFRASTRUKTURE I TO: KANALIZACIJSKIH ČIJEVI I REVIZIJSKIH OKANA NA TERET K.Č. BR. 214, K.Č. BR. 215 I K.Č. BR. 216, U KORIST. ALBANEŽ D.O.O., POMER. NA TERET PREDMETNE NEKRETNOSTI UPRISNO, JE ZALOŽNO PRAVO.
9	k.č. 928/55 k.o. PREMANTURA	EVALUIRANO KAO I. KATEGORIJA, JER ZAJEDNO ČINI GRADEVNU ČESTICU SA K.Č. 957/1 K.O. PREMANTURA ZA KOJE JE DOKAZANO RJEŠENJE O UTVRĐIVANJU GRADEVNE ČESTICE.
10	k.č. 300/76 k.o. PREMANTURA	PRODAJA ZEMLJIŠTA U VLASNIŠTVU JLS, ZA FORMIRANJE GRADEVNE ČESTICE.
11	k.č. 323/17 k.o. PREMANTURA	PRODAJA ZEMLJIŠTA U VLASNIŠTVU JLS, ZA FORMIRANJE GRADEVNE ČESTICE.
12	k.č. 242/2 k.o. PREMANTURA	KUPOPRODAJNIM UGOVOROM OBUHVAĆENA JE 1/2 K.Č. BR. 242/2 K.O. MEDULIN U POVRŠINI OD 445,50 M2.
15	k.č. 212, 216 k.o. PREMANTURA	PRAVO SLUŽNOSTI POSTAVLJANJA I ODRŽAVANJA KOMUNALNE INFRASTRUKTURE NA K.Č. 212 I K.Č. 216 K.O. PREMANTURA. PPUO JE STROŽI TE ON ODREDBOM ČLANKA 19. PROPISUJE DA JE OMogućENA GRADNJA POLIUGRAĐENIH I UGRAĐENIH GRADEVINA ISKLJUČIVO U SLUČAJU DOVRŠETKA POSTOJEĆEG STANJA NA SUSJEDNIM GRADEVNIM ČESTICAMA, ODNOSNO, UKOLIKO SU NA GRANIJOGRANICAMA GRADEVNE ČESTICE VEĆ IZGRADENE POSTOJEĆE GRADEVINE OSNOVNE NAMJENE ILI UKOLIKO JE NAVEDENO PLANIRANO VAŽIČIM DETALJNIM PLANOM UREĐENJA ISTOGRADNOSTI NIE PRINIJETI U MAKSHALNI KIG I KIS ZA POLIUGRAĐENJE/UGRAĐENE GRADEVINE, JER JE MOGUĆE GRADITI ISKLJUČIVO SLOBODNOSTOJEĆU

Ovaj izvadak izdaje se u svrhu utvrđivanja vrijednosti nekretnine na adresi PAREDINE , MEDULIN odnosno na k.č. 43/3; 40/4 k.o. PREMANTURA, PULA; PREMANTURA, PULA.  
Predmetna nekretnina se prema planu približnih vrijednosti nalazi u cjenovnom bloku .  
S osobnim podatcima iz ovoga izvotka procjenitelji su dužni postupati sukladno posebnim propisima kojima se uređuje područje zaštite osobnih podataka.  
Podatci u eNekretninama koji nisu evaluirani u JLP(R)S su informativni i prije korištenja korisnik ih treba provjeriti.  
Svaki Zahtjev, Izvadak i Obavijest iz eNekretnina pohranjuje se za potrebe eventualne rekonstrukcije predmeta.

KLASA: 364-02/26-1/16

URBROJ: 2163-18-10/03-26-03

IZRADIO/IZRADILA:  
SAMANTA ROJNIĆ

ODOBRILO/ODOBRILA:

PULA-POLA, 19.1.2026.

SAMANTA  
ROJNIĆ

Digitalno potpisao:  
SAMANTA ROJNIĆ  
Datum: 2026.01.19  
10:50:47 +01'00'

POJAŠNENIA SKRAĆENIH NAZIVA:

VRSTA UGOVORA: KP – kupoprodaja, N – najam, Z – zakup, PS – pravo služnosti, PG – pravo građenja, ZS – zakup uz pravo služnosti, ZPG – zakup uz pravo građenja

VRSTA NEKRETNOSTI: PZ – poljoprivredno zemljište, GZ – građevinsko zemljište, SZ – šumsko zemljište, PNZ – prirodno neplodno zemljište, ST – stan/apartman, G – garaža, PGM – parkirno mjesto, VPM – varsko-parkirno mjesto, OK – stambena zgrada-obiteljska kuća, KP8 – stambena zgrada-kuća za povremeni boravak, PP – poslovni prostor, GZS – gospodarska zgrada, PZG – poslovna zgrada, VZG – višestambena zgrada, SKL – skladište, SP – spremište, RN – različite nekretnosti, OS – ostalo, RU – ruševine

NAMJENA: GP - IZGRADENO - građevinsko područje - izgrađeni dio, GP - NEIZGRADENO - građevinsko područje - neizgrađeni dio, I - gospodarska namjena, I1 - gospodarska namjena - pretežito industrijska, I2 - gospodarska namjena - pretežito zanatska, E - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina (eksploatacijsko polje), E1 - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina - energetske, E2 - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina - geotermalne vode, E3 - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina - ostalo, H - površine usagajšita (akvakultura), K - poslovna namjena, K1 - poslovna namjena - pretežito uslužna, K2 - poslovna namjena - pretežito trgovačka, K3 - poslovna namjena - komunalno servišna, T - ugostiteljsko turistička namjena, T1 - ugostiteljsko turistička namjena - hotel, T2 - ugostiteljsko turistička namjena - turističko naselje, T3 - ugostiteljsko turistička namjena - kamp, R - sportsko - rekreacijska namjena, R1 - sportsko - rekreacijska namjena - golf igralište (PPZ, PGZ, PPPPO, PPUO/G), R2 - sportsko - rekreacijska namjena - jahački centar/hipodrom (PPZ, PGZ, PPPPO, PPUO/G), R3 - sportsko - rekreacijska namjena - centar za zimске športove (PPZ, PGZ, PPPPO, PPUO/G), R4 - sportsko - rekreacijska namjena - teniski centar

4 od 5

(PPZ, PGZ, PPPPO, PPUO/G), R5 - sportsko - rekreacijska namjena - centar za vodene športove (PPZ, PGZ, PPPPO, PPUO/G), P - poljoprivredno tlo isključivo osnovne namjene, P1 - poljoprivredno tlo - osobito vrijedno obradivo tlo, P2 - poljoprivredno tlo - vrijedno obradivo tlo, P3 - poljoprivredno tlo - ostala obradiva tla, Š - šuma isključivo osnovne namjene, Š1 - šuma - gospodarska, Š2 - šuma - zaštitna šuma, Š3 - šuma - šuma posebne namjene, P5 - ostalo poljoprivredno tlo, šume i šumsko zemljište, V - vodne površine (vodotoci, jezera, akumulacije, retencije, ribnjaci), N - posebna namjena, IS - površine infrastrukturnih sustava, G - groblje, S - stambena namjena, M - mješovita namjena, M1 - mješovita namjena - pretežito stambena, M2 - mješovita namjena - pretežito poslovna, M3 - mješovita namjena - povremeno stanovanje, M4 - mješovita namjena - pretežito poljoprivredna gospodarstva, D - javna i društvena namjena, D1 - javna i društvena namjena - upravna, D2 - javna i društvena namjena - socijalna, D3 - javna i društvena namjena - zdravstvena, D4 - javna i društvena namjena - predškolska, D5 - javna i društvena namjena - školska, D6 - javna i društvena namjena - visoko učilište, D7 - javna i društvena namjena - kultura, D8 - javna i društvena namjena - vjerska, L - turistička - luka posebne namjene, L1 - turistička - luka posebne namjene - privezište, L2 - turistička - luka posebne namjene - turistička luka, L3 - Turistička - luka posebne namjene - marina, L4 - turistička - luka posebne namjene - nautički centar, R1 - sportsko rekreacijska namjena - sport (GUP, UPU, DPU), R2 - sportsko rekreacijska namjena - rekreacija (GUP, UPU, DPU), R3 - sportsko rekreacijska namjena - kupalište (GUP, UPU, DPU), Z - zaštitne zelene površine, Z1 - javne zelene površine - javni park, Z2 - javne zelene površine - igralište, Z3 - javne zelene površine - odmoriste, vrt, i - (ZG) proizvodna namjena (GUP, UPU, DPU), G - (ZG) gospodarska namjena (GUP, UPU, DPU), ZG - (ZG) gradske park-šume (GUP, UPU, DPU), Z3 - (ZG) tematski park (GUP, UPU, DPU), Z4 - (ZG) javne gradske površine - tematske zone (GUP, UPU, DPU), GB - (ZG) groblje