

219

mob:098 284574

Stečajni sudac: Adrijana Labinjan Skok

Napominjem da navedeni vještak ne traži naknadu za dopunu vještačenja.

Stečajni upravitelj

Ljiljana Blagojević

ELABORAT NALAZA I MIŠLJENJA

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE



PREDMET: **ZEMLJIŠTE**
Vinkuran, bb
52100 Pula, Medulin

vlasnik: **ART PEN d.o.o.**
Šime Kurelića, br. 20/3
Pazin

NARUČITELJ: **B2 KAPITAL d.o.o.**
Radnička cesta, br. 41
10 000 Zagreb

31.10.2016.

0. SAŽETAK

SAŽETAK PROCJENE		
Naručitelj procjene:	B2 KAPITAL d.o.o.	
Adresa nekretnine	Grad i poštanski broj	Pula, 52 100
	Naziv ulica i k.br.	Vinkuran bb
	Gradska četvrt	Vinkuran
	zemljopisne koordinate	44°50'05.0"N 13°51'49.2"E
Tip nekretnine:	Građevinsko zemljište-stambena namjena	
Namjena nekretnine:	Stambena	
Zemljišnik	uložak zemljišne knjige:	11721,17756,19276,17757
	poduložak:	
	zk. čestica, br.:	4494/1,4497/2,4497/12,4502
	katastarska općina:	Pula
Katastar	posjedovni list, br:	13632
	k. čestica, br.:	4494/1,4497/2,4497/12,4502
	katastarska općina:	Pula
Katnost:		
Pripadak:		
Površina zemljišta [m ²]:	11276,00	
Površina zgrade [m ²]:	0,00	
tržišna vrijednost nekretnine zk.ul. 11721:	31.000,00 €	
tržišna vrijednost nekretnine zk.ul. 17756:	123.000,00 €	
tržišna vrijednost nekretnine zk.ul. 19276:	33.000,00 €	
tržišna vrijednost nekretnine zk.ul. 17757:	438.000,00 €	
Legalitet:	nije izgrađeno	
Odobrenje za građenje:	nije predloženo	
Uporabna dozvola:	nije predložena	
Neposredan pristup na javnu prometnicu:	DA	
Usklađenost zemljišnih knjiga i katastarskog operata:	DA	
Godina završetka izgradnje:	///	
Godina adaptacije:	///	
Procjenitelj	Naziv tvrtke:	Temelj Rako d.o.o.
	Za tvrtku procijenio:	Bernard Mahečić

ELABORAT NALAZA I MIŠLJENJA

S A D R Ž A J :

0. SAŽETAK

1. UVOD

2. NALAZ

- 2.1. Opis lokacije i nekretnine
- 2.2. Proračun geometrijskih podataka

3. PROCJENA VRIJEDNOSTI

- 3.1. Metode procjene
- 3.2. Zemljište
- 3.3. Poredbena metoda
- 3.4. Rezidualna metoda
- 3.5. Rekapitulacija vrijednosti

4. MIŠLJENJE

5. PRILOZI

- fotodokumentacija nekretnine
- izvadak iz zemljišne knjige, zk. uložak, br. 11721, 17756, 19276, 17757 zk.o. Pula
- posjedovni list, br. 13632 k.o. Pula
- rješenje sudskog vještaka

1. UVOD

Prema zahtjevu Naručiitelja, bilo je potrebno izvršiti procjenu vrijednosti predmetne nekretnine, koju u naravi predstavlja ZEMLJIŠTE koji se sastoji od četiri parcele, koje se nalaze u Istri, Općina Medulin, Vinkuran, br. bb na:

Zemljišni odjel Suda					odgovara	Ured za katastar i geodetske poslove		
z.k. čestica	zk. uložak	poduložak	katastarska općina	opis nekretnine		k. čestica	katastarska općina	posjedovni list
4494/1	11721		PULA	pašnjak		4494/1	PULA	13632
4497/2	17756		PULA	pašnjak		4497/2	PULA	13632
4497/12	19276		PULA	lokalna cesta		4497/12	PULA	13632
4502	17757		PULA	šuma		4502	PULA	13632

Očevid i snimanje predmetne nekretnine obavljeno je 20.08.2016. godine.

NAPOMENA: Predmet ove procjene nije imovinsko-pravna provjera, niti provjera s upravno-pravnog naslova.

Dokumentacija: - izvadak iz zemljišne knjige, zk. uložak, br. 11721, 17756, 19276, 17757 zk.o. Pula, Zemljišnoknjižnog odjela Pula, Općinskog suda u Puli, od 30.10.2016. godine,
- posjedovni list, br. 11721, 17756, 19276, 17757, k.o. Pula, Područni ured za katastar Pula, od 30.10.2016. godine.

Projektna dokumentacija
Građevinska dozvola
Uporabna dozvola

nije priložena
nije priložena
nije priložena

2. NALAZ

2.1. OPIS LOKACIJE I NEKRETNINE

Predmet procjene je ZEMLJIŠTE koje se nalazi u Istri, Općina Medulin, Vinkuran bb.

Istra je najveći hrvatski poluotok. Nalazi se na sjevernome dijelu Jadrana, na teritoriju Slovenije, Hrvatske i Italije.

Zemljopisna granica Istre ide linijom od uvale Milje (tal. Muggia), do uvale Preluka. Zapadna obala Istre je plića i bolje razvedena, dok je istočna strma i slabije naseljena. Istru se obično dijeli na tri dijela:

Crvena Istra (zapadna obala) - gdje prevladava crveno-smeđa zemlja (crljenica)

Siva Istra (središnja Istra) - zbog sivog glinenastog tla

Bijela Istra (padine Učke i istočni dio poluotoka) - zbog kamenitog tla

Istočna obala Istre (tzv. Liburnija, odnosno gradovi Brseč, Lovran, Opatija, Volosko, Matulji, Kastav), odnosno zapadni dio Kvarnerskog zaljeva gravitiraju Rijeci, pa je prilikom kreiranja županija 1993. godine taj dio Istre administrativno dodijeljen Primorsko-goranskoj županiji, dok veći dio hrvatskoga dijela Istre koji gravitira Puli administrativno se nalazi u Istarskoj županiji, koja se prostire na površini od 2.813 km². Važniji gradovi i općine u Istri su Pula, Pazin, Poreč, Rovinj, Opatija, Umag, Novigrad, Labin, Buzet, Motovun (svi u Hrvatskoj), te Kopar i Piran u Sloveniji.

Vinkuran je naselje koje je 4 km udaljeno od Pule. Dijelovi Vinkurana su Cota, Debeli vrv, Glavičica, Vikovice, Carevac, Novo naselje, Kućine...

Ime Vinkuran prvi je put spomenuto 1424. godine u pulskom Statutu kao Vencoral. U antici su na tom su području živjeli Rimljani, a najveći dokaz tome jest kamenolom Cave Romane od kojeg je napravljena i pulska arena. U Vinkuranu se nalazi Osnovna škola braće Rosanda (koja je bila sagrađena 1904. godine) te dvije prodavaonice. 2004. škola je bila adaptirana i danas je u njoj dječji vrtić i mjesni dom, gdje se održavaju mnoge kulturne manifestacije.

Autohtono i najbrojnije prezime u Vinkuranu je Rosanda. Dijalekt koji se koristi na tom području je prema Milanu Mogušu čakavski ikavski, odnosno jugozapadni istarski.

Svako ljeto u Vinkuranu se održava Vinkuranska noć, a posljednjih godina maškare, izložbe i koncerti.



Interaktivna karta Državne geodetske uprave: katastar.hr



2.1. NALAZ**2.2. PRORAČUN GEOMETRIJSKIH PODATAKA**

Predmetna nekretnina, a prema dostavljenoj dokumentaciji, sastoji se od niže navedenih dijelova, te ima ukupnu površinu u iznosu od:

Opis	Površina [m ²]	Građevinsko zemljište
zemljište		
4494/1	555,00	0,00
4497/2	2.226,00	1.400,00
4497/12	601,00	0,00
4502	7.894,00	6.000,00
Sveukupno	11.276,00	7.400,00

2.3. OSVRT NA LEGALITET GRAĐEVINE
--

Stanje u zemljišniku i katastru su usklađeni u pogledu površina čestica.

Pristup građevine na javno-prometnu površinu je direktan.

Projektna dokumentacija nije predočena.

3. PROCJENA VRIJEDNOSTI

Procjena predmetne nekretnine izvedena je u svemu prema službenim podacima iz sljedećih izvora:

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (N.N., br. 91/96, 68/98/, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09 i 143/12)
- Uputstvo o načinu utvrđivanja građevinske vrijednosti objekata (N.N., br. 52/84)
- Uputstvo o načinu utvrđivanja vrijednosti ekspropiranih objekata (N.N., br. 52/89)
- Zakon o gradnji (N.N., br. 153/13)
- Zakon o prostornom uređenju (N.N., br. 153/13)
- Zakon o izvlaštenju (N.N., br. 9/94)
- Zakon o financiranju vodnog gospodarstva (N.N., br. 153/09, 56/13)
- Uredba o visini vodnog doprinosa (N.N., br. 78/10, 76/11, 19/12)

- PPU Općine Medulin
- Odluka o komunalnom doprinosu

- Podatak o etalonskoj cijeni građenja (N.N., br. 100/12)
- Podatak o prosječnim troškovima gradnje m³ etalonske građevine u RH (N.N., br. 59/10)
- Bilten „Standardne kalkulacije radova u visokogradnji” u izdanju IGH
- Normativi za procjenu građevinskih objekata (ZIG, 03/1980)
- Standard za obračunavanje površina objekta – Površina i volumen građevina (HRN U.C2.100)
- Pravilnik o izmjenama i dopunama Pravilnika o načinu utvrđivanja obujma građevine za obračun komunalnog doprinosa (N.N., br. 55/12)
- važeći građevinski propisi i normativi u RH

- stručna literatura:
 - Ross – Brachmann: Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken
 - Vogels: Grundstücks und Gebäudebewertung marktgerecht

- podaci o tržišnim cijenama sličnih ili istih nekretnina na predmetnoj lokaciji
- Burza nekretnina
- Baška-nova nekretnina: Indeks cijena nekretnina CN
- dostupni podaci nadležnih tijela
- Ministarstvo financija, Porezna uprava (porez na promet nekretnina)
- Državni zavod za statistiku (izdanja): priopćenja i publikacije

- dostavljena dokumentacija za čiju vjerodostojnost odgovara naručitelj
- podaci naručitelja
- izvadak iz zemljišne knjige
- posjedovni list
- izvod iz katastarskog plana
- činjenično stanje utvrđeno na licu mjesta

Predmetna nekretnina se procjenjuje uz pretpostavku prodaje na otvorenom tržištu.

3.1. METODE PROCJENE

Tradicionalno postoje tri generalna pristupa u procjeni poslovne imovine: zamjenska (troškovna) metoda, metoda usporedivih tržišnih cijena i prihodovna metoda. Svaka od metoda sagledava procjenu s drugih perspektiva i uključuje informacije iz različitih izvora. Primjenjen je najprihvatljiviji pristup prilikom procjene predmetne imovine. Slijedi kratak opis navedenih metoda:

Zamjenska (troškovna) metoda koristi se kada postojeća nekretnina i zemlja imaju istu najbolju namjenu i popravci su pretrpjeli mali pad vrijednosti (amortizacije) zbog starosti, oštećenja uslijed upotrebe, funkcionalnih ili vanjskih problema tržišta. Ova metoda se koristi na tržištima gdje pristup tržišnim informacijama za ostale metode ograničen. Koristeći ovu metodu, procjenitelj bi trebao procijeniti amortiziranu zamjensku vrijednost objekta i nakon toga dodati joj vrijednost zemlje na kojoj je objekt izgrađen, kako bi dobili ukupnu vrijednost nekretnine. Metoda usporednih cijena je najprihvatljivija metoda da bi se procijenila vrijednost vlasništva ili vlasništvo koje generira prihode, te se generalno smatrana najizravnijim pristupom u određivanju tržišne vrijednosti. Dva faktora limitiraju korisnost ove metode procjene. Prvi je taj da sve transakcije ne daju dobre tržišne indikacije vrijednosti jer će jak prodavač držati visoku cijenu dok će jak kupac znatno utjecati na spuštanje cijene. Drugi je taj da neki tipovi transakcija su poprilično rijetki te ne daju dobru usporedbu i predstavljaju nedovoljan tržišni dokaz. Uvjeti za uspješno korištenje ove metode uključuju: (i) postojanje otvorenog tržišta koje sadrži usporedne nekretnine, (ii) prošle transakcije usporednih nekretnina, (iii) pristup informacijama o cijenama za koje su te nekretnine bile zamijenjene, (iv) transakcije između nezavisnih strana u kojima obje sudjeluju bez ikakvih pritisaka i u duhu otvorenog tržišnog natjecanja.

Prihodovna metoda razmatra očekivane prihode koje nekretnina može generirati ukoliko se iznajmi zajmoprimcima. Očekivani prihod se dijeli s prihvatljivom tržišnom stopom kapitalizacije kako bi se došlo do procijenjene vrijednosti imovine. Ova metoda se često koristi prilikom procjenjivanja komercijalnih nekretnina koje su u zakupljene od strane vlasnika ili su nekretnine koje generiraju prihode putem dugoročnih najмова.

S obzirom na sve navedeno, a u skladu sa Zakonom i Pravilnikom, izabrana je prihodovna metoda, dok su podaci upotrebljeni u odabranoj metodologiji izvedeni iz Ugovora o najmu za predmetnu nekretninu.

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

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. Nije korišteno kod poredbe stanova.

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 vrijednosti istih nekretnina, a obuhvaćaju koeficijente za prilagodbu troškovne vrijednosti i koeficijente za prilagodbu prava građenja.

Nužni podaci su podaci za procjenu vrijednosti nekretnine koji se izvode na temelju dovoljnog broja pribavljenih i evaluiranih podataka prikladnih kupoprodajnih cijena uzimajući u obzir opće vrijednosne odnose, a primarno obuhvaćaju stope kapitalizacije, koeficijente za prilagodbu, indeksne nizove, koeficijente za preračunavanje i poredbene pokazatelje za izgrađena zemljišta.

3.2. ZEMLJIŠTE

Prema dostupnim podacima ukupna površina predmetnog zemljišta iznosi 11.276 m². Dio zemljišta koji se nalazi u građevinskoj zoni ima površinu od cca 7.400 m².

Predmet procjene je zemljište koje se nalazi većim dijelom u građevinskoj zoni a dijelom u zelenom pojasu.

Vrijednost zemljišta određena je na temelju:

- lokacije, veličine, infrastrukturne opremljenosti i iskoristivosti parcele;
- zaključaka o utvrđivanju početne cijene građevinskog zemljišta za predmetnu zonu;
- lokalnih uvjeta na tržištu:
 - usporednih aktualnih ponuda unutar predmetne lokacije/zone,
 - po kriteriju potražnje (potrebe) ostalih poslovnih subjekata da investiraju u nove investicije namijenjene za prodaju poslovnih i/ili stambenih prostora.

Zaključno, vrijednost zemljišta određuje dostupnost istog za izgradnju sukladno najboljoj iskoristivosti, te uvažavajući opće stanje, prevladavajuće trendove i relativnu potražnju za nekretninama na tržištu.

Zemljište koje se nalazi izvan građevinske zone i zemljište koje se nalazi u koridoru javne prometnice vrednovano je sa 30% vrijednosti građevinskog zemljišta.

3.3. POREDBENA METODA

GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE

Redni broj	ID	Katastarska općina	Opis nekretnine	Površina (m ²)	Cijena po m ² (€)	Datum ugovora	Koeficijent iskoristivosti
1.	318977	Pula	ZEMLJIŠTE	222	108	5.7.13.	0,20
2.	318978	Pula	ZEMLJIŠTE	171	74	31.7.13.	0,20
3.	315798	Pula	ZEMLJIŠTE	250	111	10.8.15.	0,20
4.	316098	Pula	ZEMLJIŠTE	429	128	19.9.14.	0,20

Redni broj	ID	Katastarska općina	Opis nekretnine	Površina (m ²)	Cijena po m ² (€)	Datum ugovora	Bazni indeks na dan sklapanja ugovora	Bazni indeks na dan vrednovanja	Korektivni faktor	Međuvremenski izjednačena cijena (€/m ²)
1.	318977	Pula	ZEMLJIŠTE	222	108	5.7.13.	77,5	78,1	1,01	108,84
3.	315798	Pula	ZEMLJIŠTE	250	111	10.8.15.	78,1	78,1	1,00	111,00
4.	316098	Pula	ZEMLJIŠTE	429	128	19.9.14.	82,6	78,1	0,95	121,03

Redni broj transakcije	ID	Katastarska općina	Opis nekretnine	Površina (m ²)	Mjera građevinskog korištenja (poredbene nekretnine)	Mjera građevinskog korištenja (procjenjivana nekretnina)	Mjera građevinskog korištenja (koeficijent iskoristivosti)	Koeficijent za preračunavanje	Međuvremenski i interkvartalno izjednačena cijena
1.	318977	Pula	ZEMLJIŠTE	222	109	0,2	0,2	1,00	109
3.	315798	Pula	ZEMLJIŠTE	250	111	0,2	0,2	1,00	111
4.	316098	Pula	ZEMLJIŠTE	429	121	0,2	0,2	1,00	121

PROSJEČNO	114
ODABRANO	115

STAN / APARTMAN

Redni broj	ID	Katastarska općina	Opis nekretnine	Površina (m ²)	Cijena po m ² (€)	Datum ugovora	Koeficijent iskoristivosti
1.	352412	Pula	stan	59	929	24.4.15.	0,20
2.	352413	Pula	stan	78	889	23.12.14	0,20
3.	352385	Pula	stan	63	1024	28.5.15.	0,20
4.	352384	Pula	stan	79	1080	17.3.15.	0,20

Redni broj	ID	Katastarska općina	Opis nekretnine	Površina (m ²)	Cijena po m ² (€)	Datum ugovora	Bezni indeks na dan sklapanja ugovora	Bezni indeks na dan vrednovanja	Korektivni faktor	Međuvremenski izjednačena cijena (€/m ²)
1.	352412	Pula	stan	59	929	24.4.15.	78,1	78,1	1,00	929,00
3.	352385	Pula	stan	63	1024	28.5.15.	78,1	78,1	1,00	1024,00
4.	352384	Pula	stan	79	1080	17.3.15.	72,5	78,1	1,08	1163,42

Redni broj transakcije	IDF	Katastarska općina	Opis nekretnine	Površina (m ²)	Mjera građevinskog korištenja (poredbene nekretnine)	Mjera građevinskog korištenja (procijenjivana nekretnina)	Mjera građevinskog korištenja (koeficijent iskoristivosti)	Koeficijent za preračunavanje	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena
1.	788	CENTAR	ZEMLJIŠTE	817	929	0,2	0,2	1,00	929
2.	970	CENTAR	ZEMLJIŠTE	1553	1024	0,2	0,2	1,00	1024
4.	788/2	CENTAR	ZEMLJIŠTE	409	1163	0,2	0,2	1,00	1163

PROSJEČNO	1039
ODABRANO	1050

3.4. REZIDUALNA METODA – GRAĐ. ZEMLJIŠTE

POVRŠINA ZEMLJIŠTA - neizgrađeno građevinsko zemljište	7.400,00	m ²			
UKUPNA GRAĐEVINSKA BRUTTO POVRŠINA (GBP)	2.400,00	m ²			
NETTO KORISNA POVRŠINA	1.800,00	m ²			
PROMETNA VRIJEDNOST BUDUĆE GRAĐEVINE (VI)	NKP [m ²]		Cijena [EUR/m ²]		VI
stanovi	1.800,00	x	1.050,00	=	1.890.000,00 €
			UKUPNO	=	1.890.000,00 €
VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA (VZ) [€]:	VI	x	0,30	=	567.000,00 €

	vrijednost zemljišta		površina zemljišta		EUR/m ²
JEDINIČNA CIJENA ZEMLJIŠTA [€/m ²]:	567.000,00 €	/	7.400,00	=	76,62

3.5. REKAPITULACIJA VRIJEDNOSTI

Konačni iznos procijenjene vrijednosti rezultat je sumiranja iznosa indikatora vrijednosti koji su dobijeni primjenom navedenih metoda procjenjivanja.

ZEMLJIŠTE

metoda procjene	iznos [€]		korigirani iznos [€]
rezidualna metoda	851.000,00 €	10,00%	85.100,00 €
zemljište u koridoru prometnice	29.457,60 €	100,00%	29.457,60 €
poredbena metoda	566.988,00 €	90,00%	510.289,20 €
procijenjena vrijednost:			625.000,00 €
procijenjena vrijednost:	625.000,00 € tj. 55,43 €/m ² ili 4.690.000,00 kn tj. 415,93 kn/m ²		

tržišna vrijednost nekretnine zk.ul. 11721:	31.000,00 €
tržišna vrijednost nekretnine zk.ul. 17756:	123.000,00 €
tržišna vrijednost nekretnine zk.ul. 19276:	33.000,00 €
tržišna vrijednost nekretnine zk.ul. 17757:	438.000,00 €

Napomena:

Kao glavna metoda korištena je poredbena, a rezidualna je korištena kao pomoćna metoda poredbenoj kako bi se potvrdila vrijednost dobivena poredbenom metodom.

Navedene vrijednosti odnose se na potpuno završene radove na predmetnoj nekretnini, te ishođenje svih potrebnih dozvola za neometan rad/poslovanje/korištenje.

4. MIŠLJENJE

Vrijednost predmetne nekretnine, koju u naravi predstavlja ZEMLJIŠTE koje se nalazi u Općini Medulin, Vinkuran, bb u svemu prema činjeničnom stanju utvrđenom na licu mjesta i kako je naprijed navedeno, zaključno za mjesec listopad, 2016.godine:

625.000,00 Eur ili 4.690.000,00 Kn

1 € = 7,50 Kn (prema srednjem tečaju HNB na dan izrade elaborata)

Navedena vrijednost predmetne nekretnine, uz uvjet da se prodaje kao cjelina i uz adekvatne marketinške alate, pretpostavlja mogućnost trgovanja istom između stranaka slobodne volje i bez prisile, u istim ili sličnim uvjetima na slobodnom tržištu, u razdoblju do šest mjeseci.

Navedeni iznos tržišne vrijednosti ne uključuje porez na promet nekretnina.

5. PRILOZI

- fotodokumentacija nekretnine
- izvadak iz zemljišne knjige, zk. uložak, br. 11721, 17756, 19276, 17757 zk.o. Pula
- posjedovni list, br. 13632 k.o. Pula
- rješenje sudskog vještaka

izradio:


Bernard MAHEČIĆ, r.i.a.
stalni sudski vještak za arhitekturu i procjenu nekretnina

Broj: 4 Su – 1639/12 - Zupanijski sud

ZAGREB, listopad 2016.

FOTODOKUMENTACIJA





REPUBLIKA HRVATSKA

242
NESLUŽBENA KOPIJAOpćinski sud u Puli-Pola
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL PULA
Stanje na dan: 30.10.2016. 23:05

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 324256, PULA

Broj ZK uložka: 17756

Broj zadnjeg dnevnika: Z-22123/2016

Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	4497/2	PAŠNJAK			2226	Pripis iz uložka 16538
		UKUPNO:			2226	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2.	Suvlasnički dio: 2017/2226 ART PEN D.O.O., PAZIN, ŠIME KURELIĆA 20/3	
3.	Suvlasnički dio: 209/2226 JURICA MARLIJA, OIB: 94251699395, ŠTRPED 15, VINKURAN 52100 PULA (POLA), HRVATSKA	

C

Teretovnica

lbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
8.	Na suvlasnički dio: 2 (2017/2226)		
8.1	Zaprimljeno 29.07.2016.g. pod brojem Z-22123/2016 Prvenstveni red upisa: Z-10578/2008 Zaprimljeno 25.08.2008. broj Z-10578/08 Na temelju Ugovora o okvirnom iznosu zaduženja i osiguranju ES 802/08-1 od 19. kolovoza 2008. godine i Punomoći od 15. siječnja 2008. godine koja je kod ovog suda deponirana pod posl. br. 10 Su-2067/03, uknjižuje se založno pravo za iznos od 180.000,00 EUR u kunskoj protuvrijednosti i ostalih uvjeta iz Ugovora, u korist: ERSTE & STEIERMÄRKISCHE BANK D.D., RIJEKA, JADRANSKI TRG 3A	180,000.00 EUR	
8.2	Zaprimljeno 29.07.2016.g. pod brojem Z-22123/2016 Prvenstveni red upisa: Z-2033/2016 UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, Na temelju Ugovora o prijenosu od 01. prosinca 2015. godine, a uslijed prijenosa prava potraživanja upisanog temeljem Ugovora o okvirnom iznosu zaduženja i osiguranju ES 802/08-1 od 19. kolovoza 2008. godine, određenog ovosudnim Rješenjem posl.br. Z-10578/08 pod C red.br. 2.1. uknjižuje se založno pravo u istom prvenstvenom redu upisa sa imena ovlaštenika prava Erste & Steiermärkische bank d.d., Rijeka, Jadranski trg 3 a OIB: 23057039320, u korist ovlaštenika:		

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
B2 KAPITAL D.O.O., OIB: 57509775367, ZAGREB, RADNIČKA CESTA 41			
9. Na suvlasnički dio: 3 (209/2226)			
9.1	Zaprimljeno 29.07.2016.g. pod brojem Z-22123/2016 Prvenstveni red upisa: Z-10578/2008 Zaprimljeno 25.08.2008. broj Z-10578/08 Na temelju Ugovora o okvirnom iznosu zaduženja i osiguranju ES 802/08-1 od 19. kolovoza 2008. godine i Punomoći od 15. siječnja 2008. godine koja je kod ovog suda deponirana pod posl. br. 10 Su-2067/03, uknjižuje se založno pravo za iznos od 180.000,00 EUR u kunsjoj protuvrijednosti i ostalih uvjeta iz Ugovora, u korist: ERSTE & STEIERMÄRKISCHE BANK D.D., RIJEKA, JADRANSKI TRG 3A	180,000.00 EUR	
9.2	Zaprimljeno 29.07.2016.g. pod brojem Z-22123/2016 Prvenstveni red upisa: Z-2033/2016 UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, Na temelju Ugovora o prijenosu od 01. prosinca 2015. godine, a uslijed prijenosa prava potraživanja upisanog temeljem Ugovora o okvirnom iznosu zaduženja i osiguranju ES 802/08-1 od 19. kolovoza 2008. godine, određenog ovosudnim Rješenjem posl.br. Z-10578/08 pod C red.br. 2.1. uknjižuje se založno pravo u istom prvenstvenom redu upisa sa imena ovlaštenika prava Erste & Steiermärkische bank d.d., Rijeka, Jadranski trg 3 a OIB: 23057039320, u korist ovlaštenika: B2 KAPITAL D.O.O., OIB: 57509775367, ZAGREB, RADNIČKA CESTA 41		
10. Na suvlasnički dio: 2 (2017/2226)			
10.1	Zaprimljeno 29.07.2016.g. pod brojem Z-22123/2016 Prvenstveni red upisa: Z-14405/2015 ZABILJEŽBA, OVRHA, Temeljem ovosudnog Rješenja o ovrsi, posl.br. Ovr-7715/15 od 18. prosinca 2015. godine i Prijedloga za provođenje ovrhe na nekretninama ovršenika.		

Otvrdjuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 30.10.2016.



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Puli-Pola
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL PULA
Stanje na dan: 30.10.2016. 23:05

244
NESLUŽBENA KOPIJA

Katastarska općina: 324256, PULA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 19276

Broj zadnjeg dnevnika: Z-14405/2015

Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	4497/12	LOKALNA CESTA ASFALTIRANA			601	Pripis iz uložka 11721
		UKUPNO:			601	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2.1	Primljeno 28. listopada 2010. posl.br. Z-13789/10 Usljed prijenosa nekretnine, prenosi se i slijedeći upis: Zaprimljeno 16.12.2005. broj Z-16181/2005 Na temelju Prijavnog lista DGU - Područnog ureda za katastar Pazin, Ispostava Pula, broj: UP/I-932-07/05-02/503 od 21. studenog 2005. godine, nacрта i čl. 141. Zakona o gradnji (NN 175/03), zabilježuje se da za građevinu sagrađenu na kč. br. 4497/12 nije priložena građevinska dozvola.	
3.1	Primljeno 28. listopada 2010. posl.br. Z-13789/10 Usljed prijenosa nekretnine, prenosi se i slijedeći upis: Zaprimljeno 16.12.2005. broj Z-16181/2005 Na temelju Prijavnog lista DGU - Područnog ureda za katastar Pazin, Ispostava Pula, broj: UP/I-932-07/05-02/503 od 21. studenog 2005. godine, nacрта i čl. 141. Zakona o gradnji (NN 175/03), zabilježuje se da za građevinu sagrađenu na kč. br. 4497/12 nije priložena uporabna dozvola.	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 ART PEN D.O.O., OIB: 78992202021, PAZIN, ŠIME KURELIĆA 20/3	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: 324256, PULA

Verificirani ZK uložak
Broj ZK uložka: 19276C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.1	<p>Primljeno 28. listopada 2010. posl.br. Z-13789/10 Usljed prijenosa nekretnine, prenosi se i slijedeći upis: Zaprimljeno 28.09.2009. broj Z-11560/09 Temeljem Ugovora o ustanovljavanju prava služnosti od 10. rujna 2009. godine i Elaborata nepotpunog izvlaštenja SN kabelski priključak za TS 10(20)/0,4 kV Vinkuran Erstinka i NN mreža iz TS 10(20)/0,4 kV Vinkuran Erstinka od 30. lipnja 2009. godine, uknjižuje se prava služnost radi izgradnje i održavanja Snkabelskog priključka za TS 10 (20)/0,4 kV Vinkuran Erstinka, TS 10(20)/0,4 kV Vinkuran Erstinka i NN mreža iz TS 10 (20)/0,4 kV Vinkuran Erstinka, na teret kč.br. 4497/12, u korist: HRVATSKA ELEKTROPRIVREDA D.D. ZAGREB, OIB: 28921978587, ZAGREB, ULICA GRADA VUKOVARA 37</p>		
3. Na suvlasnički dio: 1			
3.1	<p>Zaprimljeno 21.12.2015.g. pod brojem Z-14405/2015</p> <p>ZABILJEŽBA, OVRHA, Temeljem ovosudnog Rješenja o ovrsi, posl.br. Ovr-7715/15 od 18. prosinca 2015. godine i Prijedloga za provođenje ovrhe na nekretninama ovršenika.</p>		vezano uz B 1 (1.1)

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 30.10.2016.



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Puli-Pola
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL PULA
Stanje na dan: 30.10.2016. 23:05

Katastarska općina: 324256, PULA

Broj zadnjeg dnevnika: Z-2033/2016

Aktivne plombe:

246
NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 17757

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	4502	ŠUMA			7894	Pripis iz uložka 16538
		UKUPNO:			7894	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 ART PEN D.O.O., PAZIN, ŠIME KURELIĆA 20/3	

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
2. Na suvlasnički dio: 1			
2.1	Zaprimljeno 25.08.2008. broj Z-10579/08 Temeljem Ugovora o okvirnom iznosu zaduženja i osiguranju ES 803/08-1 od 19. kolovoza 2008. godine i Punomoći 15. siječnja 2008. godine koja se nalazi deponirana pod ovosudni 10Su-2067/03, uknjižuje se založno pravo radi osiguranja novčane tražbine za iznos od 1.563.000,00 EUR-a u kunskoj protuvrijednosti, te ostalih uvjeta iz Ugovora, u korist: ERSTE & STEIERMÄRKISCHE BANK D.D. RIJEKA, JADRANSKI TRG 3 A		
2.2	Zaprimljeno 25.01.2016.g. pod brojem Z-2033/2016 UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, Na temelju Ugovora o prijenosu od 01. prosinca 2015. godine, a uslijed prijenosa prava potraživanja upisanog temeljem Ugovora o okvirnom iznosu zaduženja i osiguranju ES 802/08-1 od 19. kolovoza 2008. godine, određenog ovosudnim Rješenjem posl.br. Z-10578/08 pod C red.br. 2.1. uknjižuje se založno pravo u istom prvenstvenom redu upisa sa imena ovlaštenika prava Erste & Steiermärkische bank d.d., Rijeka, Jadranski trg 3 a OIB: 23057039320, u korist ovlaštenika: B2 KAPITAL D.O.O., OIB: 57509775367, ZAGREB, RADNIČKA CESTA 41		na 2.1
7. Na suvlasnički dio: 1			
7.1	Zaprimljeno 21.12.2015.g. pod brojem Z-14405/2015 ZABILJEŽBA, OVRHA, Temeljem ovosudnog Rješenja o ovrsi, posl.br. Ovr-7715/15 od 18. prosinca 2015. godine i Prijedloga za provođenje ovrhe na nekretninama ovršenika.		vezano uz B 1 (1.1)

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 30.10.2016.



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Puli-Pola
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL PULA
Stanje na dan: 30.10.2016. 23:05

Katastarska općina: 324256, PULA

Broj zadnjeg dnevnika: Z-14405/2015

Aktivne plombe:

248
NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 11721

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	4494/1	PAŠNJAK			555	
		UKUPNO:			555	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Suvlasnički dio: 700/716 ART PEN D.O.O., OIB: 78992202021, PAZIN, ŠIME KURELIĆA 20/3	
2.	Suvlasnički dio: 8/716 TOMŠE MIRJANA POK. MILIJE, OIB: 92802918237, PREMANTURA, PAREDINE 39	
3.	Suvlasnički dio: 8/716 TOMŠE LJUDEVIT POK. MARTINA, OIB: 16115580462, PREMANTURA, PAREDINE 39	

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.	1.1 Zaprmljeno 28.09.2009. broj Z-11560/09 Temeljem Ugovora o ustanovljavanju prava služnosti od 10. rujna 2009. godine i Elaborata nepotpunog izvlaštenja SN kabelski priključak za TS 10(20)/0,4 kV Vinkuran Erstinka i NN mreža iz TS 10(20)/0,4 kV Vinkuran Erstinka od 30. lipnja 2009. godine, uknjižuje se prava služnost radi izgradnje i održavanja Snkabelskog priključka za TS 10(20)/0,4 kV Vinkuran Erstinka, TS 10(20)/0,4 kV Vinkuran Erstinka i NN mreža iz TS 10(20)/0,4 kV Vinkuran Erstinka, na teret kč.br. 4494/1, u korist: HRVATSKA ELEKTROPRIVREDA D.D. ZAGREB, OIB: 28921978587, ZAGREB, ULICA GRADA VUKOVARA 37		
6.	Na suvlasnički dio: 1 (700/716)		
6.1	Zaprmljeno 21.12.2015.g. pod brojem Z-14405/2015 ZABILJEŽBA, OVRHA, Temeljem ovosudnog Rješenja o ovrsi, posl.br. Ovr-7715/15 od 18. prosinca 2015. godine i Prijedloga za provođenje ovrhe na nekretninama ovršenika.		vezano uz B 1 (1.1)

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 30.10.2016.



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

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 30.10.2016. 23:05

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: PULA (Mbr. 324256)

Posjedovni list: 13632

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	ART PEN D.O.O., ŠIME KURELIĆA 20/3, PAZIN (VLASNIK)	78992202021

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/m ²	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		4494/1	VINKURAN	555	99		
			PAŠNJAK	555			
		4497/2	VINKURAN	2226	91		
			PAŠNJAK	2226			
		4497/12	VINKURAN	601	99		
			LOK.CESTA-ASF.	601			
		4502	VINKURAN	7894	91		
			ŠUMA	7894			
Ukupna površina katastarskih čestica				11276			

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



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U ZAGREBU
Zagreb, Trg Nikole Šubića Zrinskog 5
PREDSJEDNIK SUDA

Broj: 4 Su-78/17
Zagreb, 30. siječnja 2017.

RJEŠENJE

Predsjednik suda Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući povodom zahtjeva Bernarda Mahečića, na temelju članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima (Narodne Novine br. 28/13, 33/15 i 82/15) u vezi s čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne Novine br. 38/14, 123/15 i 23/16),

riješio je

Bernard Mahečić, dipl.ing.arh. iz Zagreba, Kozarčeva 34. ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za **ARHITEKTURU I PROCJENU NEKRETNINA** na vrijeme od četiri godine.

Obrazloženje

Bernard Mahečić, podnio je zahtjev za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za arhitekturu i procjenu nekretnina, kojem zahtjevu je priložio dokumente propisane čl. 12. st. 3. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima.

Nakon što je utvrđeno da ne postoje zapreke iz čl. 12. st. 4. Pravilnika, riješeno je kao u izreci.

PREDSJEDNIK SUDA
Ivan Turudić, univ.spec.crim.

O tome obavijest:

1. Bernard Mahečić
2. Ministarstvo pravosuđa
3. U spis