

**SUAD KADRIĆ, ovl.ing.građ.**

Divkovićeve 4., 52100 Pula, HR

OIB: 98424606495

Mobitel: +385 98 555 902

e-mail: sulek555@gmail.com

---

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

**NARUČITELJ USLUGE :**

**PULJANKA d.d. u stečaju**

**Anticova 5., 52100 Pula**

**OIB: 63315096047**

**zastupano po stečajnom upravitelju**

**ZINKO GRGURIĆ**

**Čikovići 126, 51 215 Kastav**

**OIB: 83423185553**

## **PROCJEMBENI ELABORAT**



**NEKRETNINA:**

**KATASTARSKA ČESTICA:**

**KATASTARSKA OPĆINA:**

**ADRESA NEKRETNINE:**

**VLASNIK NEKRETNINE:**

**ADRESA VLASNIKA:**

**OIB VLASNIKA:**

**ZADATAK I SVRHA:**

Poslovna zgrada uslužno trgovačke namjene i zemljište.

373/ZGR, 759/178

Pomer.

Banjole, Čimulje 36

PULJANKA d.d.

Anticova 5., Pula

63315096047

Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine za prodaju.

---

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

**Izradio:**

Suad Kadrić, ovl.ing.građ.

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i  
procjenu nekretnina

---

**SAŽETAK**

POSLOVNA ZGRADA I ZEMLJIŠTE			
PODACI O NARUČITELJU I INVESTITORU			
1.	Naručitelj	PULJANKA d.d. u stečaju	
2.	Adresa naručitelja	Anticova 5., 52100 Pula	
3.	OIB naručitelja	63315096047	
PODACI O NEKRETNINI			
4.	Tip nekretnine	Građevina i zemljište	
5.	Vrsta nekretnine	Poslovna	
6.	Opis nekretnine	Poslovna prizemna zgrada i zemljište	
7.	Mjesto, adresa i kućni broj nekretnine	Banjole, Čimulje 36	
8.	Lokalna jedinica	Općina Medulin	
PODACI O DOKUMENTACIJI			
9.	Općinski sud	Pula	
10.	Zemljišnoknjižni odjel	Pula	
11.	Katastarska općina	Pomer.	
12.	Broj katastarske čestice	373/ZGR, 759/178	
13.	Broj ZK uloška/poduloška/suvlasnički dio	2868, 2869	
14.	Vlasništvo	PULJANKA d.d.	
15.	Udio vlasništva	1. Vlasnički dio: 1/1	
16.	Upisana prava, ( utjecaj na utrživost )	NE	
17.	Posjedovni list	3011	
STATUS LEGALITETA NEKRETNINE			
18.	Status u zemljišnim knjigama	Upisana	
19.	Status u katastarskom operatu	Ucertana	
20.	Legalitet nekretnine	Legalna	
21.	Upisana pozitivna zabilježba	NE	
22.	Mogućnost upisa pozitivne zabilježbe	DA	
PREDMET PROCJENE			
23.	Evidentirana površina čestica	1482	m2
24.	Godina gradnje / rekonstrukcije / adaptacija	~1978	godina
25.	Katnost građevine	P	
26.	NKP (m2)	487,65	m2
27.	NP (m2)	404,81	m2
28.	BP (m2)	465,53	m2
29.	Parkirni prostor (broj obezbijedenih)	---	kom
30.	Grijanje	Električna energija	
31.	Klimatizacija	DA	
32.	Enetgetski certifikat	---	
33.	Stanje nekretnine	Uporabljivo i neodražavano	
34.	Dovršenost	100	%
PROCJENA VRIJEDNOSTI			
35.	Metoda procjene	Poredbena	
36.	Tržišna vrijednost	346.500,00	EUR
37.	Tržišna vrijednost	2.602.000,00	kn
38.	Sadašnja građevinska vrijednost	138.606,94	EUR
39.	Prosječna tržišna vrijednost	856,00	EUR/m2
40.	Dan kakvoće	29. srpnja 2020. godine	
41.	Dan vrednovanja	29. srpnja 2020. godine	

## 2. OVLAŠTENJE



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

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

### REPUBLIKA HRVATSKA

### RJEŠENJE

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

riješio je

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

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

#### Obrazloženje

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

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

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



#### UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

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

#### DNA:

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

---

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

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

#### 3.1. PROPISI O VLASNIŠTVU

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

#### 3.2. GRADITELJSKI PROPISI

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

#### 3.3. PROPISI O VREDNOVANJU NEKRETNINA

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

#### 3.4. PROPISI O VODNOM DOPRINOSU

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

#### 3.5. POSEBNI PROPISI LOKALNE SAMOUPRAVE

- Općina Medulin - službena web stranica ( SNOM br.:02/07, 05/11, 8/16/ 8/18 - pročišćeni tekst, Prostorni planovi, Prostorni planovi na snazi, Prostorni plan uređenja Općine Medulin ),
- UPU Banjole – gra evinsko područje naselja(“Službene novine” 1/16)  
<http://www.medulin.hr/>
- Odluka o komunalnom doprinosu Općine Medulin ( SNOM br.: 01/2019)

#### 3.6. JAVNO DOSTUPNI PODACI

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

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

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

---

## 4. OPĆI PODACI

### 4.1. PODACI O ZADATKU I NARUČITELJU

Zadatak i svrha:	Temeljem pisanog zahtjeva naručitelja od 22. svibnja 2020. godine, pristupio sam izradi procjembenog elaborata tržišne vrijednosti nekretnine u svrhu prodaje nekretnine na slobodnom tržištu, koje čini prizemna poslovna zgrada trgovačko uslužne namjene izgrađena na zemljištu I kategorije oznake k.č.br.: 373/ZGR i k.č.br.: 759/178, sve u k.o. Pomer, u stambenom dijelu naselja Banjole s adresom Čimulje 36.
Dan vrednovanja:	29. srpnja 2020. godine
Dan kakvoće:	29. srpnja 2020. godine
Dan i vrijeme očevida:	22. srpnja 2020. godine, od 08.30 - 9.00 sati.
Naručitelj:	PULJANKA d.d. u stečaju
Adresa naručitelja:	Anticova 5., 52100 Pula
OIB naručitelja:	63315096047

### 4.2. PODACI O NEKRETNINI

Osnovne napomene o stanju nekretnina:	Sva saznanja o građevini i nekretnini su u okvirima obilaska nekretnine i usklađenja izvedenog stanja građevine s priloženom dokumentacijom. Opis zgrade je načinjen u obimu koji je potreban za izvođenje zaključaka o vrijednosti nekretnine. Za sve dijelove nekretnine, koji su zatvoreni i nepristupačni, (instalacije, izolacije i dr.), procjenjuju se na temelju općeg stanja građevine i građevinskih elemenata, koja je u vrijeme očevida bila funkcionalno iskoristiva i pretpostavke da su uobičajene izvedbe i funkcionalno ispravni. Provjerena su izljevna mjesta i dotok vode, prekidači i dovod struje koji su u funkciji. Nekretnina je dijelo adaptirana, uporabno je funkcionalna, te su potrebna dodatna ulaganja u adaptaciju i modernizaciju.
Vrsta nekretnine vrednovanja:	Prizemna poslovna građevina trgovačko uslužne namjene izgrađena na zemljištu I kategorije oznake k.č.br.: 373/ZGR i k.č.br.: 759/178, sve u k.o. Pomer, u stambenom dijelu naselja Banjole, koja se sastoji od dvije zasebne jedinice, trgovine s pripacima i kafića, prema opisu u nastavku.
Adresa nekretnina:	Banjole, Čimulje 36
ZK odjel:	Pula.
Katastarska općina:	Pomer.
Izvadak iz ZK:	2868, 2869
Katastarska čestica broj:	373/ZGR, 759/178
Opis nekretnine iz ZK:	ZGRADA, STEPENICE, PAŠNJAK
Sveukupna površina k.č.:	1482 m <sup>2</sup>
Posjedovni list:	3011
Adresa kat. čestice:	POMER, MUŠOGA
Netto površina građevine:	404,81 m <sup>2</sup>
Tip nekretnine:	Poslovna građevina.
Namjena nekretnine:	Trgovačko uslužna.

### 4.3. PROSTORNA IDENTIFIKACIJA

Područje lokalne jedinice:	Općina Medulin.
Naselje:	Banjole.

---



## Položaj u naselju i okruženje:

Nekretnina se nalazi u izgrađenom i gradivom dijelu naselja Banjole, s građevinama izgrađenim krajem 20. i početku 21. stoljeća. Područje karakterizira otvorenost, građevinske čestice sa samostojećim obiteljskim kućama, katnice sa stambenim jedinicama i apartmanima za smještaj turista i velikim, hortikulturno uređenim, okućnicama. Naselje je formirano u neposrednoj blizini mora, smještajnih kompleksa, marine, centra stare jezgre naselja, sa sadržajima koji zadovoljavaju sve poslovne i dnevne potrebe, s trgovinom, restoranom i ostalim sadržajima. Pristup do područja s predmetnom nekretninom je moguć asfaltnim putem, lokalnom prometnicom sa južne strane na koju se pristupa sa županijske ceste ŽC 5135, u kojima su položena instalacije komunalne i energetske infrastrukture. U središtu naselja, cca 0,10 km udaljenom, su smješteni sadržaji koji karakteriziraju priobalno istarsko naselje s razvijenim potencijalom turističke ponude. Naselje Banjole ima obrazovne ustanove, vrtiće i osnovnu školu, a srednje škole s različitim upravnim, zdravstvenim i dr. ustanovama se nalazi u gradu Pula. Mikro-lokacije nekretnine, koja se procjenjuje, se može označiti, ukupno, kao mirna i rijetko naseljena stambena sredina, pogodna za stalno i povremeno stanovanje.

### POVRŠINE ZA RAZVOJ I UREĐENJE

#### RAZVOJ I UREĐENJE POVRŠINA NASELJA

- GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA - IZGRAĐENI DIO
- GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA - NEIZGRAĐENI DIO

#### RAZVOJ I UREĐENJE POVRŠINA IZVAN NASELJA

##### GOSPODARSKA NAMJENA

- POSLOVNA NAMJENA - NEIZGRAĐENI DIO
  - pretežito trgovačka - K2, komunalno servisna - K3
- PROIZVODNA - IZGRAĐENI DIO
  - pretežito zanatska - I2
- PROIZVODNA - NEIZGRAĐENI DIO
  - pretežito zanatska - I2
- UGOSTITELJSKO - TURISTIČKA NAMJENA - IZGRAĐENI DIO
  - ugostiteljska turistička namjena - T1, T2, T3
- UGOSTITELJSKO - TURISTIČKA NAMJENA - NEIZGRAĐENI DIO
  - ugostiteljska turistička namjena - T1, T2, T3

##### MARKULTURA

##### SPORTSKO - REKREACIJSKA NAMJENA

- rekreacijska namjena - R, rekreacijsko-zabavna namjena - Rz

##### SPORTSKO - REKREACIJSKA NAMJENA

- U SKLOPU GRAĐEVINSKOG PODRUČJA
  - sportska namjena - R1, jahački centar - R3
  - kupalište - R5, sportsko letište - R6, plaža - R7
- IZGRAĐENI DIO
  - sportska namjena - R1, jahački centar - R3
- NEIZGRAĐENI DIO
  - kupalište - R5, sportsko letište - R6, plaža - R7

##### POLJOPRIVREDNO TLO ISKLJUČIVO OSNOVNE NAMJENE

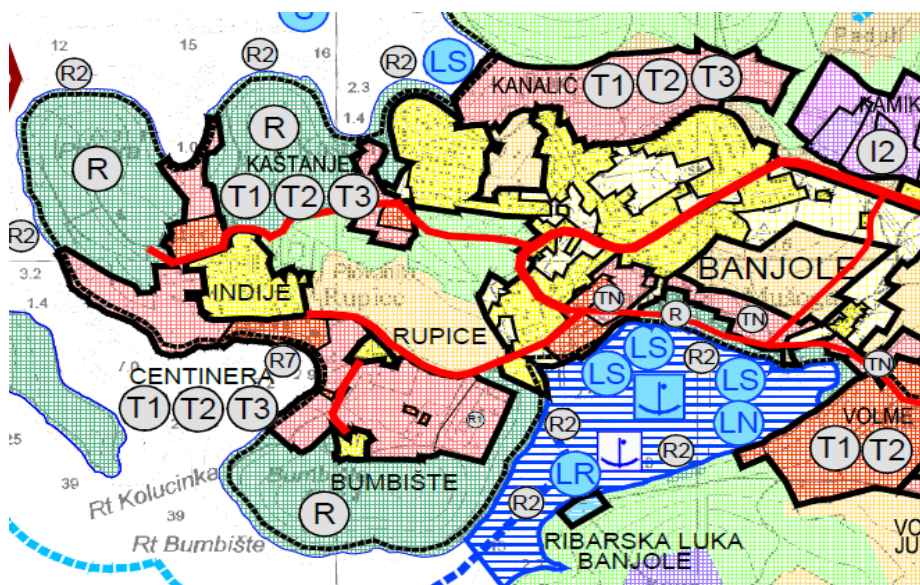
- OSOBITO VRIJEDNO OBRADIVO TLO
- VRIJEDNO OBRADIVO TLO
- OSTALA OBRADIVA TLA

##### ŠUMA ISKLJUČIVO OSNOVNE NAMJENE

- ŠUMA POSEBNE NAMJENE

##### PODRUČJA POSEBNE NAMJENE

- GROBLJE



PPUO MEDULIN (SNOM 08/18) - namjena prostora.

## Tip razvoja i korištenja predmetnih nekretnina:

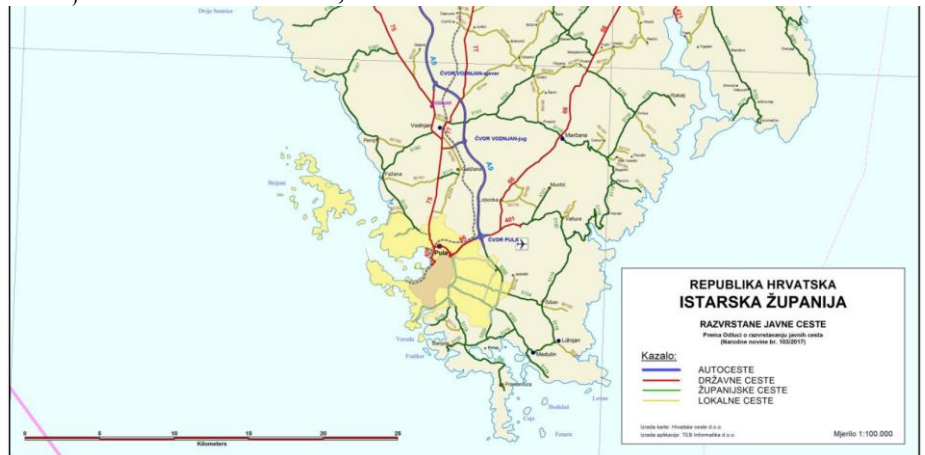
Stambena namjena, izgrađeni dio, predviđena građevina sve vrste stambenih, gospodarskih, javnih i društvenih, sportskih, kao i pomoćnih građevina koje su potrebne za njihovo funkcioniranje i razvoj u zaštićenom obalnom pojasu, s manjim građevinama za stalno i povremeno stanovanje, u urabnom i prirodnom okruženju, samostojeće zgrade, u dobrom i održavanom stanju, u skladu s uvjetima prostornog planiranja. Pretpostavka ove procjene je da se neće mijenjati namjena nekretnine. Udaljenost od međunarodne morske luke cca 8,30 km lokalnim i gradskim prometnicama, ŽC 5135, osobnim ili javnim prijevozom. Udaljenost od željezničkog kolodvora, cca. 8,70 km gradskim prometnicama, ŽC 5135, osobnim ili javnim prijevozom. Udaljenost od centra grada Pula, cca. 8,00 km gradskim prometnicama, ŽC 5135, osobnim ili javnim prijevozom.

## Prometna povezanost:

Udaljenost od piključka na autocestu A 9 ( E 751), ŽC 5135, ŽC 5119 i ŽC 5200, cca. 10,30 km.

Udaljenost do zračne luke "Pula", prometnicom ŽC 5135, ŽC 5119, 5200, D 66 i D 401, cca. 13,40 km, osobnim ili javnim prijevozom.

Udaljenost od mora cca. 0,80 km.



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

#### LEGENDA

##### GRANICE

##### TERITORIJALNE I STATISTIČKEGRANICE

GRANICA OPĆINE

##### OSTALE GRANICE

OBUHVAT PROSTORNOG PLANA

ZAŠTIĆENO OBALNO PODRUČJE MORA

##### PROMET

##### CESTOVNI PROMET

ŽUPANIJSKA CESTA

CESTA U ISTRAŽIVANJU

LOKALNA CESTA

OSTALE CESTE

PRAVCI PJEŠAČKOG I ALTERNATIVNOG PROMETA

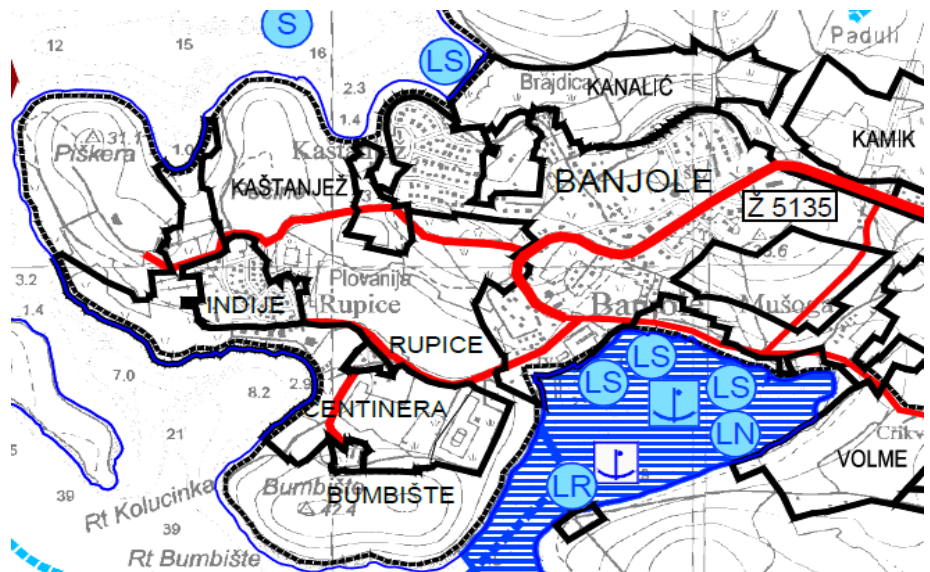
BENZINSKA POSTAJA

##### POMORSKI PROMET

LUKE OTVORENE ZA JAVNI PROMET

MORSKA LUKA OTVORENA ZA JAVNI PROMET

LOKALNA - ŽUPANIJSKI ZNAČAJ



PPUO MEDULIN (SNOM 08/18) - grafika infrastrukture prometa.

Tip lokalne prometnice i pristup:

Postojeća prometnica na južnoj strani uz promatranu nekretninu je sabirna prometnica, a na sjevernoj strani je cesta županijskog značaja, prometnice formirane između postojećih izgrađenih građevnih čestica s motornim i pješačkim prometom, bez parkirnih mjesta, s izvedenom komunalnom i energetsom infrastrukturom. Pristup s lokalne prometnice, do promatrane nekretnine je moguć sa južne strane, direktnim pristupom, asfaltiranom prometnicom, u razini uređenog kolnog i pješačkog pristupa do promatrane nekretnine.

Stanje i oštećenja:

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

Topografija područja:

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

---

#### 4.4. OBLIK I FORMA NEKRETNINA:

Oblik i forma:	Promatrana građevina, prema posjedovnom i vlasničkom listu, je smještena na k.č. 373/ZGR u k.o. Pomer, načina uporabe ZGRADA, STEPENICE, sveukupne površine 468 m <sup>2</sup> , geometrijskog oblika građevine i zemljište oznake k.č.br.: 759/178 k.o. Pomer, načina uporabe PAŠNJAK, u naravi okoliš građevine, zelena površina, kolne i pješačke staze. Zgradna čestica je smještena približno na centralnom dijelu k.č.br.: 759/178 k.o. Pomer, koja je na južnoj i sjevernoj strani, cjelokupnom dužinom, ulična strana s direktnim ulazom s prometnice u okoliš zgrade. Istočni dio katastarske čestice, je vezan uz izgrađeno građevinsko zemljište sa stambenom građevinom, a zapadna strane je spojena na neizgrađeno građevinsko zemljište u zoni stambene nazgrade.
Veličina zemljišta:	362 m <sup>2</sup>
Zatečeno stanje :	Izgrađeno građevinsko zemljište sa prizemnom poslovnom građevinom izvan uporabe, u lošem i neodržavanom stanju. Predmetna čestica je evidentirana, a granice čestice nisu jasno vidljive, nema izgrađenih ogradnih zidova i drugih oznaka. Identifikacijom čestica, prema katastarskom planu, grafička identifikacija i zatečenom stanju se bitno ne razlikuje.

#### 4.5. JAVNO PRAVNO STANJE

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

#### 4.6. PROSTORNO PLANSKI PODACI

Izjave u urbanističkom planiranju:	<p>Područje, prema prostorno planskoj dokumentaciji zona u kojoj se nalazi predmetna nekretnina, je označena kao izgrađeni dio građevinskog područja, stambene namjene (S), postojeće izgrađene zone gdje je razgraničenje pojedinih zona i lokacija prikazano u grafičkom dijelu plana. Površine stambene namjene su definirane PPUO-a i odredbama za provođenje dimenzionirane sukladno planskim veličinama s optimalnim opterećenjem prostora. Uvjeti i način gradnje su, urbane morfologije i tipologije su ograničeni na građevinska područja naselja koji je namijenjen izgradnji i razvoju naselja. Naselja Banjole, Pješćana uvala, Vinkuran, Premantura svrstavaju se prema PPIŽ u stambeno turistička naselja te u funkcionalnom korištenju prostora imaju izražen visok postotak objekata u funkciji turizma unutar postojeće strukture naselja, ili se taj izraženi visoki postotak odnosi na građevine mješovite stambene, turističke ili ugostiteljske namjene.</p> <p>U građevinskim područjima naselja će se uz stambene, graditi i javne društvene, gospodarske, poslovne, prometne i infrastrukturne građevine, građevine za smještaj vozila i parkirališni prostori, sportsko rekreacijske građevine te groblja uz uvjet zaštite i unapređenja vrijednosti prostora, očuvanja ekološke ravnoteže naselja, cjelokupnog područja Općine u skladu sa odredbama ovog PPUO-a.</p>
------------------------------------	---



## Lokacijski uvjeti:

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

Oznaka zone: Izgrađeni dio naselja, Zona: S,

Površina parcele = minimalno 500 m<sup>2</sup>,

Koeficijent izgrađenosti, max. k-ig = 0,50, min. k-ig = 0,15,

Katnost; S+P+K+Pk, max. visine 10 m,

Krovište: koso, dvovodno ili razvijeno u više kosih ploha s ngibom između 18 i 24 stupnja s pokrovom od kanalisa,

Hortikulturno uređenje parcele, min. 40% građevne čestice,

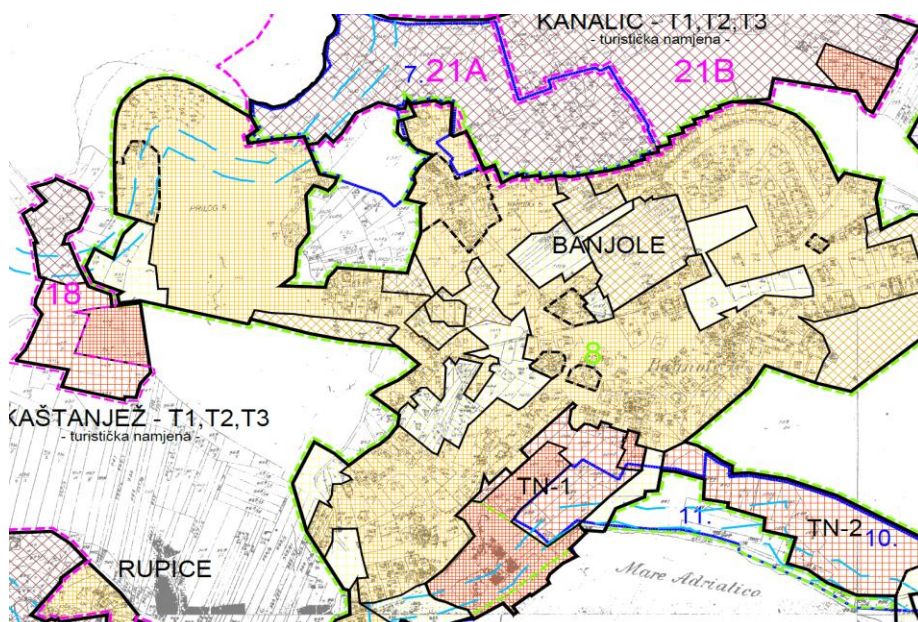
Pomoćne građevine, unutar gradivog dijela, jedna nadzemna etaža, max. h=4,00 m, u okviru dozvoljenog k-ig i k-is.

Priključenje na prometnicu, javnom ili privatnom prometnom površinom minimalne širine 3,00 m.

Za smještaj vozila se rješava unutar građevne čestice osnovne građevine, u zasebnoj garaži, pod nadstrešnicom ili parkiranjem na otvorenom prostoru u okviru građevne čestice.

Za predmetnu građevnu česticu je određen minimalan broj, odnosno površina parkirnih mjesta dimenzija 2,50 x 5,00 m' i to:

2 PM preko 60 m<sup>2</sup> neto površine



PPUO MEDULIN (SNOM 08/18) - granice građevinskih područja.

## 5. PODACI S OČEVIDA

### 5.1. IDENTIFIKACIJA NEKRETNINE

Očevidom na licu mjesta identificirana je predmetna nekretnina – poslovna zgrada, samostojeća prizemnica koja se sastoji od trgovine i kafića s pripacima, izvan uporabe, zgrada evidentirana na zemljištu oznake k.č.br. 373/ZGR u k.o. Pomer, upisana u ZK uložak: 2868 oznake zemljišta ZGRADA, STEPENICE i zemljište, u naravi okućnica predmetne poslovne zgrade, oznake k.č.br. 759/178 u k.o. Pomer, upisana u ZK uložak: 2869 oznake zemljišta PAŠNJAK, temeljem iskaza predstavnika naručitelja i kopije katastarskog plana. Prema Izvodu iz posjedovnog lista br.: 3011, Odjela za katastar nekretnina Pula, javno dostupnim na službenim web stanicama DGU, Područnog ureda za katastar Pula, nekretnine su evidentirane oznake zemljišta ZGRADA, PAŠNJAK,

evidentirane adrese POMER; MUŠOGA, sveukupne površine katastarskih čestica 1.482 m<sup>2</sup>, te je utvrđeno da je usklađen katastar nekrentina sa zemljišnikom. Na temelju katastarskog plana je utvrđena točna lokacija predmetne nekretnine, a očividom konfiguracija zemljišta, izgrađenost, uređenje građevine, predmetne nekretnine i okoliša, kojom prilikom je utvrđeno da nema moderno dograđenih građevinskih dijelova, te sve ostale odlučne činjenice. Promatrane nekretnine su evidentirane u katastarskom operatu. Za zgradu nije predložen akt za gradnju, nije upisana zabilježba o ishoduvanom aktu za uporabu.

## 5.2. VLASNIŠTVO I LEGALITET

Vlasništvo nekretnine nije predmet procjene niti provjera s upravno-pravnog naslova. Uvidom u izvadak iz ZK, broj zk uložka: 2868 i 2869, sa stanjem na dan 30.06.2020. godine, utvrđeno je da:

*Izvadak iz ZK, broj uložka: 2868.*

*PRVI ODJELJAK:*

<i>k.o.</i>	<i>Broj zemljišta</i>	<i>Oznaka zemljišta</i>	<i>Površina</i>	
Pomer	373/ZGR	ZGRADA, STEPENICE	468	m <sup>2</sup>
UKUPNO:			468	m <sup>2</sup>

*Vlastovnica:*

Ime vlasnika:

Adresa vlasnika:

OIB:

**1. Vlasnički dio: 1/1**

**PULJANKA d.d.**

**PULA, ANTICOVA 5**

**63315096047**

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

*Teretovnica:*

Tereti vidljivi u ZK izvratku u prilogu elaborata.

*Izvadak iz ZK, broj uložka: 2869.*

*PRVI ODJELJAK:*

<i>k.o.</i>	<i>Broj zemljišta</i>	<i>Oznaka zemljišta</i>	<i>Površina</i>	
Pomer	759/178	PAŠNJAK	1.014	m <sup>2</sup>
UKUPNO:			1.014	m <sup>2</sup>

*Vlastovnica:*

Ime vlasnika:

Adresa vlasnika:

OIB:

**1. Vlasnički dio: 1/1**

**PULJANKA d.d.**

**PULA, ANTICOVA 5**

**63315096047**

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

*Teretovnica:*

Stvarni tereti:

Neregistrirana prava i  
obveze:

Tereti vidljivi u ZK izvratku u prilogu elaborata.

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

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

### 5.3. DOSTAVLJENA DOKUMENTACIJA I INFORMACIJE

Sudionici na očevidu:	Predstavnik naručitelja.
Izvadak iz ZK:	Dostavljen verificirani izvadak, neslužbena kopija, iz zemljišne knjige broj uložka: 2868 i 2869 sa stanjem na dan 30. lipnja 2020. godine.
Posjedovni list:	Dostavljena neslužbena kopija prijepisa posjedovnog lista broj 3011, sa stanjem na dan 30. lipnja 2020. godine, preuzet na službenim stranicama DGU, Područnog ureda za katastar Pula.
Kopija katastarskog plana:	Nije predložena, provjera izvršena na službenim stranicama DGU, Područni ured za katastar Pula, Ispostava Pula.
Akti za gradnju:	Nisu predloženi. Procjena pretpostavlja da je građevina izgrađena približno 1978. godine, prema dostavljenim podacima tijekom očevida, te da ima važeće akte za gradnju.
Akti za uporabu:	Nisu predloženi.
Ostala dokumentacija:	Nije dostavljena.
Plan posebnih dijelova:	Nema.
Energetski certifikat SZ:	Nije predložen.
Ostala dokumentacija:	Nije predložena.
Informacije sudionika:	Nema drugih informacija, osim prethodno navedenih.

### 5.4. KOMENTAR LEGALITETA GRAĐEVINE

Predmetna nekretnina, poslovna zgrada i zemljište je evidentirano u katastru nekretnina. U zemljišniku nema upisa o neishodovanim aktima za uporabu. Slijedom navedenog utvrđuje se da predmetna nekretnina i građevina evidentirana u katastru nekretnina u skladu s važećom zakonskom regulativom, te da je legalna.

### 5.5. POVRŠINA I VOLUMEN NEKRETNINA

#### 5.5.1. POVRŠINA ZEMLJIŠTA

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

R.br.	Broj k.č.	Udio dijela	Način uporabe kat. čestice	Površina	Udio povr.	
1.	373/ZGR	1/1	ZGRADA, STEPENICE	468	468	m2
2.	759/178	1/1	PAŠNJAK	1.014	1.014	m2
Sveukupno P zeljišta:					1.482	m2

#### 5.5.2. POVRŠINA I VOLUMEN PLANIRANE GRAĐEVINE

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

#### OBRAČUN POVRŠINA I VOLUME GRAĐEVINE

R.br.	Naziv prostorije	Neto površina prostorija	k	NKP	
TRGOVINA					
1.	Prodajni prostor	200,41 x	1,50	300,62	m2
2.	Gospodarski dio spremiš	67,24 x	0,50	33,62	m2
3.	Sanitarni čvorovi i predp.	8,31 x	1,50	12,47	m2
4.	Sanitarni čvorovi i predp.	11,08 x	1,50	16,62	m2
5.	Ured	4,22 x	1,50	6,33	m2

6.	Spremište	11,52	x	0,50	5,76	m2
7.	Kompresorska stanica	11,38	x	0,50	5,69	m2
8.	Spremište komore	22,36	x	0,50	11,18	m2
CAFFE BAR						
9.	Vanjske stepenice	4,95	x	1,00	4,95	m2
10.	Ulazni prostor	3,34	x	1,50	5,01	m2
11.	Kafić	49,40	x	1,50	74,10	m2
12.	Sanitarni čvor i predpros.	2,41	x	1,50	3,62	m2
13.	Sanitarni čvor i predpros.	3,58	x	1,50	5,37	m2
14.	Spremište	4,61	x	0,50	2,31	m2
		Sveukupno NKP:			487,65	m2
		Sveukupno NKP iz dokumentacije:			----	m2
		Sveukupno NP:			404,81	m2
		Sveukupno BP:			465,53	m2
		Razlika NKP u %:			----	%
		Svijetla visina prostorija:			~2,80 - 5,45	m
	BRV = BRP x h	465,53 x 1,15 x 4,20 =			1.955,23	m3

Za nekretninu, predmetom procjene, ukupne neto korisne površine 487,65 m2 utvrđene tijekom očevida i izrade elaborata, dok u zemljišniku nema evidentirane površine, te se razlikuju površina neće uspoređivati, kako je propisano u čl. 5., stavak 3. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina, te se stoga za obračun uzima evidentirana površina nekretnine, a eventualna razlika kvadrature će se valorizirati na tržištu. Koeficijenti za preračunavanje NKP su upotrijebljeni iz Prilog 1, II POSLOVNI PROSTORI U POSLOVNIM GRAĐEVINAMA Pravilnika o metodama procjena vrijednosti nekretnina.

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

## 5.6. FOTODOKUMENTACIJA

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



Pročelje sjever



Pročelje zapad





Dvorište



Dvorište



Pročelje jug



Dvorište



Dvorište i stepenište zgrade



Dvorište



Istočno pročelje



Trgovina





Trgovina



Trgovina



Klimatizacija trgovine



Spušteni stro u trgovini



Trgovina



Trgovina



Skladište



Komore



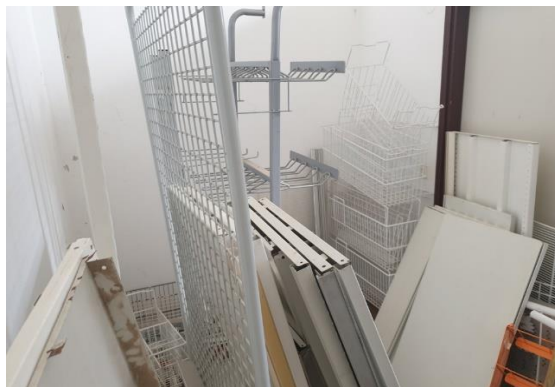
Kompresorska stanica



Ured



Sanitarni čvorovi



Spremište



Predprostor kafića



Predprostor kafića



Kafić



Sanitarni čvor kafića

---

## 6. KAKVOĆA PROMATRANE NEKRETNINE

### 6.1. TEHNIČKI OPIS NEKRETNINE

Godina gradnje:	Građevina je izgrađena 1978. godine prema dostupnim podacima preuzetih za potrebe ovog elaborata.
Godina adaptacije:	nekretnina nije adaptirana.
Dio adaptacije:	Nije poznato.
Katnost zgrade:	P
Položaj zasebnih jedinica:	Prodajno trgovački prostor sa pripacima, skladištima, uredom, sanitranim čvorovima i kompresorskom stanicom se nalazi na zapadnoj strani zgrade, a kafić na istočnoj strani. Ulaz je zajednički s južne strane.
Vanjski izgled zgrade:	Pročelje su žbukana i sa završnom obradom u dobrom i neodržavanom stanju.
Zajednički dijelovi zgrade:	Vanjsko stepenište od betona i bez završne obloge. Zajednički predulaz u prostore je sa žbukanim i ličenim zidnim i stropnim površinama u prosječnom stanju.
Temeljenje:	Trakasti i temelji samci ispod nosivih zidova i stupova od armiranog betona, u skladu s vremenom građenja građevine.
Nosiva vanjska konstrukcija:	Fasadni vanjski, nosivi, zidovi prizemlja od opekarskih proizvoda debljine 20 cm s armiranobetonskim vertikalnim i horizontalnim ukrutama. Pregradni zidovi su od opeke i suhomontažni debljine 10 cm. Sve u dobrom stanju bez vidljivih oštećenja na vanjskom i unutarnjem dijelu konstrukcije.
Međukatna konstrukcija:	Nema.
Krovna konstrukcija:	Krovna konstrukcija je višestrešna kosa s pokrovom od kanalisa i dijelom ravni krov, u dobrom stanju. Odvod oborinskih voda krovšta je izveden preko vertikalala, montiranih na fasadama zgrade, do zelenih površina
Stropovi:	U trgovini su spuštene stropovi, tip Armstrong, u koji je ugrađen sustav grijanja i hlađenja kao i stropna rasvjeta.
Vanjske zidne površine:	su žbukane, pročelja s vidljivim oštećenjima završnog sloja od utjecaja atmosferilija i insolacije.
Unutarnje zidne površine:	su žbukane finom završnom žbukom i ličene u boji, u prosječnom i neodržavanom stanju. Dio zidnih površina je obložen keramikom iz vremena gradnje.
Stolarija:	Unutarnja stolarija je drvena, iz vremena gradnje, u prosječnom i održavanom stanju. Ulazna vrata su od aluminijskih profila s dvostrukim staklima novijeg vremena ugradnje, bez protuprovalnih okova. Vanjska stolarija, prozori na uličnoj strani su dijelom od aluminijskih profila, a preostali, veći dio od drvene građe, iz vremena gradnje u prosječnom stanju. Ulazna vrata skladišnih prosotorija su od crnog željeza.
Podne površine:	Keramika u sanitarnim čvorovima je iz vremena gradnje građevine, a dio predulaza u prodajni prostor i kafić, te prodajnog prostora i kafića je iz vremena adaptacije, standardne kvalitete materijala i izvođenja, u dobrom stanju. Nus prostorije, skladišta i kompresorska stanica su bez završne obloge, u betonu.
Intalacije vode i struje:	su u funkciji.
Sanitarni predmeti:	keramička wc školjka, pisoar, umivaonik i tuš kada.
Limarija:	pocinčana, u dobrom stanju.
Grijanje i dimovodi:	Grijanje i hlađenje prostorija je na električnu energiju, klimatizacija.
Svijetla visina prostora:	Promjenjiva ovisno o prostoriji, a u rasponu od 2,93 - 5,45 m.

---

## 6.2. RAZVOJ, GRADILIŠTE I OSTALO

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

## 6.3. KOMUNALNI DOPRINOS

Komunalni doprinos predstavlja financijska sredstva kojima vlasnici građevinskih čestica sudjeluju u financiranju gradnje objekata i uređaja komunalne infrastrukture na području Općine Medulin. Izračun komunalnog doprinosa temelji se na Podatku o prosječnim troškovima gradnje m<sup>3</sup> etalonske građevine u Republici Hrvatskoj (NN 059/2010). Nekretnina se, sukladno odluci nadležne jedinice lokalne samouprave nalazi u II zoni gdje je određena jedinična cijena 130 kn/m<sup>3</sup> obujma građevine. Obujam objekta obračunava se prema odredbama Pravilnika kojim se to regulira.

## 7. OPĆE VRIJEDNOSTI ODNOSA NA TRŽIŠTU

### 7.1. GOSPODARSKO STANJE U RH

Dostupni mjesečni pokazatelji upućuju na usporavanje rasta realnog BDP-a u četvrtom tromjesečju 2019. godine. Nastavila su se povoljna kretanja na tržištu rada, odnosno rast zaposlenosti i plaća, te pad broja nezaposlenih osoba. Godišnja stopa inflacije potrošačkih cijena ubrzala se s 0,7% u studenome na 1,4% u prosincu 2019., a najveći doprinos tome dali su hrana (poglavito snažan rast cijena svinjetine) i naftni derivati (zbog učinka baznog razdoblja). Troškovi financiranja uglavnom su se nastavili smanjivati, čemu pridonosi akomodativna monetarna politika.

Godišnji se rast plasmana banaka na kraju 2019. ubrzao na 4,2%, što je bilo rezultat rasta kreditiranja stanovništva i poduzeća. Snažniji rast plasmana stanovništvu bio je potaknut poglavito nastavkom ubrzavanja godišnjeg rasta stambenih kredita te u manjoj mjeri i gotovinskih nenamjenskih kredita. Istodobno je godišnjem porastu plasmana nefinancijskim poduzećima, osim neznatnog povećanja



---

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

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

## 7.2. TRŽIŠTE PONUĐENIH NEKRETNOSTI U RH

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

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

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

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

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

Predviđa se usporen rast cijena u narednim mjesecima.

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

## 7.3. TRŽIŠTE PRODANIH NEKRETNOSTI NA USPOREĐIVOM PODRUČJU

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

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

Zadnje evidentirane realizirane cijene sličnih nekretnosti, građevinskog zemljišta prema namjeni, površini i na bliskim lokacijama, dostupne na dan vrednovanja su u rasponu od 110,00-147,00 €/m<sup>2</sup>. Trenutno je stagnacija nakon blagog pomaka na tržištu nekretnosti sa povećanjem potražnje atraktivnih nekretnosti, a ponuda nekretnosti na prodaju, te ekonomski aspekti društva, su dijelom utjecali na cijene atraktivnih nekretnosti, te je utrživost predmetne nekretnosti očekivana u kraćem vremenskom razdoblju.

## 7.4. INDEKS CIJENA NEKRETNOSTI

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

---



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

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

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

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

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

### 13.1.3.

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

Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.

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

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

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

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

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

---

## 8. ODABIR METODE I OBRAZLOŽENJE

### 8.1. OPĆENITO O ODABIRU METODE

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

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

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

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

### 8.2. ODABIR METODE

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

S obzirom na specifičnost zone i nekretnina, koje su predmetom procjene, zemljišta koja se nalaze unutar granica građevinskog područja PPUO Medulin, čestice oznake k.č.br.: 373/ZGR i k.č.br.: 759/178, sve k.o. Pomer oznake zemljišta ZGRADA, STEPENIŠTE i PAŠNJAK, koje je u naravi građevinsko zemljište I kategorije, u postupku procjene, posebno će se odrediti vrijednost zemljišta I kategorije stambene namjene S.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Usporedba se vrši prvenstveno po dostupnim pokazateljima - kupoprodajnim cijenama.

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

## 9. PREDMETNI I POREDBENI PODACI

### 9.1. PREDMETNA NEKRETNINA - OBILJEŽJA

<i><b>Obilježja koja utječu na vrijednost procijenjivane nekretnine.</b></i>	
Površina zemljišta:	1482,00
NKP građevine:	404,81
Vrsta:	S
Mjera:	0,35
Kategorija:	1.
Lokacija:	Banjole
Dan vrednovanja:	29. srpnja 2020. godine

### 9.2. POREDBENE NEKRETNINE I IZVOR

e-nekretnine (MGIPU RH).

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

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

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

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

### 9.3. PODACI POREDBENIH NEKRETNINA

Redni broj transakcije	Katastarska općina	Katastarska čestica	Površina nekretnine	Kupoprodajna cijena €/m <sup>2</sup>	Nadnevak kupoprodaje nekretnine	Vrsta građevinskog korištenja (namjena i pravila)	Mjera građevinskog korištenja (koeficijent iskoristivosti)	Kategorija zemljišta	Cjenovni blok (područje)
1.	Pomer	971/71	710,00	167,7	28.02.2018.	S	1,50	1.	Banjole
2.	Pomer	969/6	1646	115,2	04.01.2019.	S	1,50	1.	Banjole
3.	Pomer	971/11	1008	146,7	02.10.2018.	S	1,50	1.	Banjole
4.	Pomer	759/169	1150	130,2	04.10.2017.	S	1,50	1.	Banjole

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

### 9.4. ANALIZA PRIKUPLJENIH PODATAKA

Isključivanje neuobičajenih okolnosti.

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

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

### 9.5. GRUBO ČIŠĆENJE

Redni broj transakcije	Katastarska općina	Katastarska čestica	Površina nekretnine	Kupoprodajna cijena €/m <sup>2</sup>	Nadnevak odluke o kupoprodaji nekretnine	Vrsta građevinskog korištenja (namjena)	Mjera građevinskog korištenja (koeficijent iskoristivosti)	Kategorija zemljišta	Odstupanje %	
1.	Pomer	971/71	710	167,7	28.02.2018.	S	1,50	1.	19,83	%
2.	Pomer	969/6	1646	115,2	04.01.2019.	S	1,50	1.	-17,68	%
3.	Pomer	971/11	1008	146,7	02.10.2018.	S	1,50	1	4,82	%
4.	Pomer	759/169	1150	130,2	04.10.2017.	S	1,50	1.	-6,97	%
Prosječna cijena u €/m <sup>2</sup> :				140,0						

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

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

**Prosječna vrijednost** - prosječna postignuta kupoprodajna vrijednost usporedivih nekretnina iznosi **140,00 €/m<sup>2</sup>**.

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

## 10. IZJEDNAČENJA I ANALIZE

### 10.1. MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE

Redni broj transakcije	Katastarska općina	Katastarska čestica	Površina nekretnine	Kupoprodajna cijena €/m <sup>2</sup>	Nadevak odluke o kupoprodaji nekretnine	Bazni indeks na dan sklapanja kupoprodaje	Bazni indeks na dan vrednovanja	Korekcijski faktor	Međuvremenski izjednačena cijena	
1.	Pomer	971/71	710	167,7	28.02.2018.	110,54	125,39	1,13	189,50	€
2.	Pomer	969/6	1646	115,2	04.01.2019.	118,67	125,39	1,06	122,11	€
3.	Pomer	971/11	1008	146,7	02.10.2018.	113,50	125,39	1,10	161,37	€
4.	Pomer	759/169	1150	130,2	04.10.2017.	108,67	125,39	1,15	149,73	€
Prosječna cijena u €/m <sup>2</sup> :									155,68	€

### 10.2. INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE

Redni broj transakcije	Katastarska općina	Katastarska čestica	Površina nekretnine	Međuvremenski izjednačena cijena	Mjera građevinskog korištenja (poredbene nekretnine)	Mjera građevinskog korištenja (procjenjivane nekretnine)	Mjera građevinskog korištenja (koeficijent iskoristivosti)	Koeficijent za preračunavanje	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena	
1.	Pomer	971/71	710	189,5	1,50	0,50	1,05	0,83	157,29	€
2.	Pomer	969/6	1646	122,1	1,50	0,50	1,05	0,83	101,34	€
3.	Pomer	971/11	1008	161,4	1,50	0,50	1,05	0,83	133,96	€
4.	Pomer	759/169	1150	149,7	1,50	0,50	1,05	0,83	124,25	€
Prosječna cijena u €/m <sup>2</sup> :				155,7					129,21	€

### 10.3. IZRAČUN NOVE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

#### 10.3.1. CIJENA GRAĐENJA

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

#### A) TROŠKOVI GRAĐEVINE

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



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

#### B) TROŠKOVI U SVEZI GRADNJE

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

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

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

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

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

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

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

NV =	EV	x	NKP	=	616	x	404,81	=	249.363	€
------	----	---	-----	---	-----	---	--------	---	---------	---

#### 10.3.2. PROCJENA VISINE KOMUNALNOG DOPRINOSA

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

Građevinska čestica se, sukladno odluci o komunalnom doprinosu nadležne jedinice lokalne samouprave nalazi u II zoni gdje je određena jedinična cijena 130,00 kn/m<sup>3</sup> obujma građevine za stambene prostore, što prema srednjem tečaju HNB od 7,51 kn/1 €, na dan vrednovanja iznosi 17,31 €/m<sup>3</sup> građevine.

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

Tkd =	Jc	x	BV	=	17,31	x	1955,23	=	33.845	€
-------	----	---	----	---	-------	---	---------	---	--------	---

### 10.3.3. PROCJENA VISINE TROŠKOVA PRIKLJUČAKA

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

$T_{pr} = J_c \times NKP =$	26,40	x	404,81	=	10.687	€
-----------------------------	-------	---	--------	---	--------	---

### 10.3.4. PROCJENA VISINE TROŠKOVA UREĐENJA PARCELE

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

$T_{up} = J_c \times NKP =$	26,40	x	404,81	=	10.687	€
-----------------------------	-------	---	--------	---	--------	---

### 10.3.5. UKUPNA VRIJENOST NOVE GRAĐEVINE

$NV + T_{dop} + T_p =$	249.363	+	33.845	+	21.374	304.582	€
------------------------	---------	---	--------	---	--------	---------	---

Jedinična cijena m <sup>2</sup> građevine:	$311.707 : 404,81 =$	$J_c/m^2 =$	752,41	€
--	----------------------	-------------	--------	---

## 10.4. UMANJENJE VRIJEDNOSTI ZBOG STAROSTI OBJEKTA

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

	A	B	C	odabir FK
Kuća	2	3	2	3,0

Starost građevine	42
Održivi vijek korištenja - OVK	50
Faktor korištenja - Fk	3,0
Relativna starost - G/OVK	84%
Predviđivi ostatak održivog vijeka korištenja - OOVK = 40 % x OVK	20
Zamjenska starost - OVK - OOVK	30
Linearni otpis - ZS/OVK	60%

## 11. STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN

### 11.1. STATISTIČKA OBRADA POREDBENIH NEKRETNOSTI

Redni broj transakcije	Katastarska općina	Katastarska čestica	Površina nekretnine	Kupoprodajna cijena €/m <sup>2</sup>	Međuvremenski izjednačena cijena	Međuvremenski i interaktivno izjednačena cijena €/m <sup>2</sup>	Odstupanje od prosjeaka u %	Odstupanje od prosjeaka (apsolutno)	Kvadrat odstupanja (apsolutno)
1.	Pomer	971/71	710	167,70	189,50	157,29	-22%	-28,08	788
2.	Pomer	969/6	1646	115,20	122,11	101,34	22%	27,87	777
3.	Pomer	971/11	1008	146,70	161,37	133,96	-4%	-4,75	23
4.	Pomer	759/169	1150	130,20	149,73	124,25	4%	4,96	25
Prosjeak (medijan) u €/m <sup>2</sup> :				129,21					1613

Standardno odstupanje (+-): 20,08

15,54%

Pravilo dva sigma (+-): 40,16

31,08%

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

## 11.2. KUMULATIVNI IZRAČUN

A/ Preliminarna vrijednost zemljišta:	129,21	x	1482,00	=	191.489,22	€
B/ Troškovi komunalnog doprinosa, priključaka, uređenja okućnice:	55.219,00	x	1,00	=	55.219,00	€
C/ Cijena nove građevine:	616,00	x	404,81	=	249.362,96	€
D/ Umanjenje vrijednosti zbog starosti, linearni otpis:	249.362,96	x	60%	=	149.617,78	€
Ukupna preliminarna vrijednost: A + B + C - D =				=	346.453,40	€
Tržišna vrijednost ukupno (zaokruženo):				=	346.500,00	€

## 12. ZAKLJUČAK

Svrha procjene je bilo iznošenje mišljenja o sadašnjoj poštenoj tržišnoj vrijednosti apsolutnog vlasništva nad predmetnom nekretninom, prizemnoj poslovnoj zgradi trgovačko uslužne namjene u naselju Banjole, anagrafske oznake Čimulje 36., Općina Medulin, izgrađene na k.č.br.: 373/ZGR i okućnice oznake k.č.br.: 759/178, k.o. Pomer, kao da su ponuđene na prodaju na otvorenom tržištu. Poštena tržišna vrijednost i apsolutno vlasništvo su prethodno već definirani.

Primjenjivana metoda izrade procjemenog elaborata rezultirale je slijedećim vrijednostima:

METODA	IZRAČUN U €	VRIJEDNOST €/kn	
Poredbena	346.453,40	7,51 kn	2.601.865,03
<b>TRŽIŠNA VRIJEDNOST U KUNAMA</b>			<b>2.602.000,00</b>
<b>TRŽIŠNA VRIJEDNOST U EURIMA</b>			<b>346.500,00</b>
<b>TRŽIŠNA VRIJEDNOST U kn/m<sup>2</sup> NETO POVRŠINE</b>			<b>6.427,00</b>
<b>TRŽIŠNA VRIJEDNOST U €/m<sup>2</sup> NETO POVRŠINE</b>			<b>856,00</b>

Prema gore navedenoj analizi mišljenja sam da je sadašnja poštena tržišna vrijednost prizemne poslovne zgrade s okućnicom, koja se sastoji od dije zasebne uporabne jedinice, trgovine i kafića s pripacima, ukupne neto površine 404,81 m<sup>2</sup>, sagrađene u centralnom dijelu naselja Banjole, na k.č.br. 373/ZGR upisane u zemljišnu knjigu broj: 2868 i zemljišta koje u naravi predstavlja okućnicu oznake k.č.br.: 759/178 upisane u zemljišnu knjigu broj: 2869, sve k.o. Pomer, u vlasništvu PULJANKA d.d., Pula, u idealnom omjeru 1/1, na dan 29. srpnja 2020., razumno predstavljena iznosom od:

**346.500,00 €**

(slovima: tristotinečetrestšestisućpetstotina eura)

odnosno:

**2.602.000,00 kn**

(slovima: dvamilionašeststotinadvijetisuće kuna)

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

---

### 13. IZJAVE, PRETPOSTAVKE I OGRANIČAVAJUĆI UVJETI

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

---

---

adekvatne za drugu primjenu.

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

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

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

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

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

Sastavni dio ovog elaborata su:

14.1. Vlasnički list, neslužbena kopija, preslika,

14.2. Izvod iz katastarskog plana, preslika nelužbene kopije.

U Puli, 29. srpnja 2020. godine

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



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



REPUBLIKA HRVATSKA

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

Katastarska općina: 324221, POMER

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

**NESLUŽBENA KOPIJA**

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 2868

**IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE**

**A**

**Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK**

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	373/ZGR.	ZGRADA, STEPENICE			468	PRIPIS IZ ZK. UL. 2442
		UKUPNO:			468	

**B**

**Vlastovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
<b>1. Vlasnički dio: 1/1</b>		
<b>PULJANKA D.D., PULA, ANTICOVA 5</b>		
1.3	Zaprimljeno 05.05.2020.g. pod brojem Z-5653/2020	na 1 (1.1)
ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U PAZINU, POSL.BR. 1ST-455/2017-155, 1 OVR-13/2019-4 OD 11.03.2020, Zabilježuje se prodaja nekretnina stečajnog dužnika.		

**C**

**Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
<b>1. Na suvlasnički dio: 1</b>			
1.1	Zaprimljeno 12.10.2005. broj Z-13197/2005 Na temelju Sporazuma o zasnivanju založnog prava radi osiguranja novčanog potraživanja temeljem Ugovora o prodaji i prijenosu dionica Istra d.d. u stečaju, Pula od 29. rujna 2005. godine, uknjižuje se založno pravo u iznosu od 30.843.200,00 kuna i ostali uvjeti iz Sporazuma (sporedni uložak), u korist: <b>HRVATSKI FOND ZA PRIVATIZACIJU, ZAGREB, IVANA LUČIĆA 6-8</b>		
<b>2. Na suvlasnički dio: 1</b>			
2.1	Zaprimljeno 21.01.2011. broj Z-640/11 Temeljem sporazuma o zasnivanju založnog prava radi osiguranja novčanog potraživanja temeljem ugovora o prodaji i prijenosu dionica "Istra" d.d. u stečaju, Pula od 29. rujna 2005. godine, a koji se nalazi u ovosudnoj zbirci isprava pod posl. br. Z-13197/05 i Aneksa I Sporazuma o zasnivanju založnog prava radi osiguranja novčanog potraživanja temeljem ugovora o prodaji i prijenosu dionica "Istra" d.d. u stečaju, Pula od 28. prosinca 2010. godine, uknjižuje se pravo zalogu u iznosu od 30.843.200,00 kn, uz ostale uvjete iz Ugovora, kao sporedni uložak zajedničke hipoteke, u korist: <b>CENTAR ZA RESTRUKTURIRANJE I PRODAJU, OIB: 38083028711, ZAGREB, I. LUČIĆA 6</b>	30.843.200,00 KN	
2.2	Zaprimljeno 21.01.2011. broj Z-640/11 Zabilježuje se da je glavni uložak zajedničke hipoteke zk.ul. 2869 k.o. Pomer.		

Zemljišnoknjižni izvadak (datum i vrijeme izrade)

30.06.2020. 09:30:13

Stranica: 1

**C**  
**Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
<b>4. Na suvlasnički dio: 1</b>			
4.1	Zaprimljeno 14.08.2013. broj Z-8749/13 Stiglo u zk. odjel istovremeno sa Posl. br. Z-8750/13 u 8:15 h Temeljem odredbi čl. 84. a st. 1. Zakona o zemljišnim knjigama i Prijedloga za osiguranje novčane tražbine prisilnim zasnivanjem založnog prava na nekretnini od 14. kolovoza 2013., zabilježuje se pokretanje postupka koji se vodi kod ovog suda, pod posl. br. Ovr-1941/13.		
<b>5. Na suvlasnički dio: 1</b>			
5.1	Zaprimljeno 14.08.2013. broj Z-8750/13 Stiglo u zk odjel istovremeno sa posl.br. Z-8749/13, u 08:15 sati Temeljem odredbi čl. 84a. st. 1. Zakona o zemljišnim knjigama i Prijedloga za osiguranje novčane tražbine prisilnim zasnivanjem založnog prava na nekretnini od 14. kolovoza 2013. godine, zabilježuje se pokretanje postupka kod ovog suda, pod posl.br. Ovr-1940/13.		
<b>6. Na suvlasnički dio: 1</b>			
6.1	Zaprimljeno 20.08.2013. broj Z-8876/13 Temeljem ovosudnog Rješenja o osiguranju, posl.br. Ovr-1941/13 od 19. kolovoza 2013. godine, uknjižuje se založno pravo radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 5.830.330,76 kn i ostalih uvjeta iz Rješenja, uz naznaku ovršivosti tražbine, u korist: <b>PODRAVKA D.D., OIB: 18928523252, KOPRIVNICA, ANTE STARČEVIĆA 32</b>		
<b>7. Na suvlasnički dio: 1</b>			
7.1	Zaprimljeno 21.08.2013. broj Z-8959/13 Temeljem ovosudnog Rješenja o osiguranju, posl.br. Ovr-1940/13 od 19. kolovoza 2013. godine, uknjižuje se založno pravo radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 200.000,00 kn i ostalih uvjeta iz Rješenja, uz naznaku ovršivosti tražbine, u korist: <b>DANICA MESNA INDUSTRIJA D.O.O., OIB: 71246956955, KOPRIVNICA, ĐELEKOVEČKA CESTA 21</b>	200.000,00 KN	
<b>11. Na suvlasnički dio: 1</b>			
11.1	Zaprimljeno 17.12.2015.g. pod brojem Z-14134/2015  ZABILJEŽBA, Temeljem ovosudnog Rješenja, posl.br. Ovr-7357/2015-2 od dana 10. prosinca 2015. godine, zabilježuje se pokretanje postupka koji se kod Općinskog suda u Puli-Pola, Stalna služba u Pazinu vodi pod posl.br. Ovr-7357/15.		vezano uz B 1 (1.1)
11.2	Zaprimljeno 16.02.2016.g. pod brojem Z-4517/2016  ZABILJEŽBA, OVRHA, Temeljem ovosudnog Rješenja o ovrsi, Stalne službe u Pazinu posl.br. Ovr-7357/2015-7 od 8. veljače 2016. godine, zabilježuje se OVRHA.		na 11.1
<b>12. Na suvlasnički dio: 1</b>			
12.1	Zaprimljeno 22.12.2015.g. pod brojem Z-14582/2015  ZABILJEŽBA, Temeljem ovosudnog Rješenja, Stalne službe u Pazinu, posl.br. Ovr-7356/2015-2 od 10. prosinca 2015. godine, zabilježuje se pokretanja postupka koji se kod Općinskog suda u Puli-Pola, Stalna služba u Pazinu vodi pod posl.br. Ovr-7356/15.		vezano uz B 1 (1.1)
12.2	Zaprimljeno 16.02.2016.g. pod brojem Z-4516/2016  ZABILJEŽBA, OVRHA, Temeljem ovosudnog Rješenja o ovrsi, Stalne službe u Pazinu, posl.br. Ovr-7356/2015-7 od 8. veljače 2016. godine, zabilježuje se ovrha.		na 12.1
<b>13. Na suvlasnički dio: 1</b>			

C  
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
13.1	Zaprimljeno 02.03.2016.g. pod brojem Z-6178/2016  UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, Temeljem ovosudnog Rješenja, posl.br. Ovr-1578/2014-76 od dana 29. veljače 2016. godine, uknjižuje se založno pravo radi osiguranja novčane tražbine određene ovosudnim rješenjem o ovrsi, posl.br. Ovr-2520/2013 od dana 7. studenog 2013. godine u iznosu od 72.687,50 kn i ostalih uvjeta iz Rješenja, uz naznaku ovršivosti tražbine, u korist: <b>PODRAVKA D.D., OIB: 18928523252, ULICA ANTE STARČEVIĆA 32, 48000 KOPRIVNICA</b>	72.687,50 KN	
13.2	Zaprimljeno 02.03.2016.g. pod brojem Z-6178/2016  UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, Temeljem ovosudnog Rješenja, posl.br. Ovr-1578/2014-76 od dana 29. veljače 2016. godine, uknjižuje se založno pravo radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 369.309,15 kn i ostalih uvjeta iz Rješenja, uz naznaku ovršivosti tražbine, u korist: <b>PODRAVKA D.D., OIB: 18928523252, ULICA ANTE STARČEVIĆA 32, 48000 KOPRIVNICA</b>	369.309,15 KN	na 13.1
13.3	Zaprimljeno 02.03.2016.g. pod brojem Z-6178/2016  Čini se vidljivim da se prednosni red takvoga založnog prava prvo ovrhovoditelja računa od dana stjecanja prava na namirenje (članak 79. stavak 2. članak 107. stavak 3.), odnosno od dana 3. studenog 2013. godine (zabilježba ovrhe pod posl.br. Z-11730/2013).		
<b>14. Na suvlasnički dio: 1</b>			
14.1	Zaprimljeno 02.03.2016.g. pod brojem Z-6178/2016  UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, Temeljem ovosudnog Rješenja, posl.br. Ovr-1578/2014-76 od dana 29. veljače 2016. godine, uknjižuje se založno pravo radi osiguranja novčane tražbine određene ovosudnim rješenjem o ovrsi, posl.br. Ovr-7354/2015 od dana 27. studenog 2015. godine u iznosu od 42.901,20 kn i ostalih uvjeta iz Rješenja, uz naznaku ovršivosti tražbine, u korist: <b>GRAD PULA-POLA, OIB: 79517841355, FORUM 1, PULA 52100 PULA (POLA)</b>	42.901,20 KN	
14.2	Zaprimljeno 02.03.2016.g. pod brojem Z-6178/2016  UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, Temeljem ovosudnog Rješenja, posl.br. Ovr-1578/2014-76 od dana 29. veljače 2016. godine, uknjižuje se založno pravo radi osiguranja novčane tražbine određene ovosudnim rješenjem o ovrsi, posl.br. Ovr-7354/2015 od dana 27. studenog 2015. godine u iznosu od 200,00 kn i ostalih uvjeta iz Rješenja, uz naznaku ovršivosti tražbine, u korist: <b>GRAD PULA-POLA, OIB: 79517841355, FORUM 1, PULA 52100 PULA (POLA)</b>	200,00 KN	na 14.1
14.3	Zaprimljeno 02.03.2016.g. pod brojem Z-6178/2016  UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, Temeljem ovosudnog Rješenja, posl.br. Ovr-1578/2014-76 od dana 29. veljače 2016. godine, uknjižuje se založno pravo radi osiguranja novčane tražbine određene ovosudnim rješenjem o ovrsi, posl.br. Ovr-7354/2015 od dana 27. studenog 2015. godine u iznosu od 3.649,09 kn i ostalih uvjeta iz Rješenja, uz naznaku ovršivosti tražbine, u korist: <b>GRAD PULA-POLA, OIB: 79517841355, FORUM 1, PULA 52100 PULA (POLA)</b>	3.649,09 KN	na 14.1
14.4	Zaprimljeno 02.03.2016.g. pod brojem Z-6178/2016  UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, Temeljem ovosudnog Rješenja, posl.br. Ovr-1578/2014-76 od dana 29. veljače 2016. godine, uknjižuje se založno pravo radi osiguranja novčane tražbine određene ovosudnim rješenjem o ovrsi, posl.br. Ovr-7354/2015 od dana 27. studenog 2015. godine u iznosu od 816,00 kn i ostalih uvjeta iz Rješenja, uz naznaku ovršivosti tražbine, u korist: <b>GRAD PULA-POLA, OIB: 79517841355, FORUM 1, PULA 52100 PULA (POLA)</b>	816,00 KN	na 14.1

**C**  
**Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
14.5	Zaprimljeno 02.03.2016.g. pod brojem Z-6178/2016  Čini se vidljivim da se prednosni red takvoga založnog prava ovrhovoditelja računa od dana stjecanja prava na namirenje (članak 84. stavak 2. članak 114. stavak 3.), odnosno od dana 1. prosinca 2015. godine (zabilježba ovrhe pod posl.br. Z-12786/2015).		na 14.1, 14.2, 14.3, 14.4
<b>15. Na suvlasnički dio: 1</b>			
15.1	Zaprimljeno 02.03.2016.g. pod brojem Z-6178/2016  UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, Temeljem ovosudnog Rješenja, posl.br. Ovr-1578/2014-76 od dana 29. veljače 2016. godine, uknjižuje se založno pravo radi osiguranja novčane tražbine određene ovosudnim rješenjem o ovrsi, posl.br. Ovr-7355/2015 od dana 27. studenog 2015. godine u iznosu od 100,21 kn i ostalih uvjeta iz Rješenja, uz naznaku ovršivosti tražbine, u korist: <b>GRAD PULA-POLA, OIB: 79517841355, FORUM 1, PULA 52100 PULA (POLA)</b>	100,21 KN	
15.2	Zaprimljeno 02.03.2016.g. pod brojem Z-6178/2016  UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, Temeljem ovosudnog Rješenja, posl.br. Ovr-1578/2014-76 od dana 29. veljače 2016. godine, uknjižuje se založno pravo radi osiguranja novčane tražbine određene ovosudnim rješenjem o ovrsi, posl.br. Ovr-7355/2015 od dana 27. studenog 2015. godine u iznosu od 36.212,86 kn i ostalih uvjeta iz Rješenja, uz naznaku ovršivosti tražbine, u korist: <b>GRAD PULA-POLA, OIB: 79517841355, FORUM 1, PULA 52100 PULA (POLA)</b>	36.212,86 KN	na 15.1
15.3	Zaprimljeno 02.03.2016.g. pod brojem Z-6178/2016  UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, Temeljem ovosudnog Rješenja, posl.br. Ovr-1578/2014-76 od dana 29. veljače 2016. godine, uknjižuje se založno pravo radi osiguranja novčane tražbine određene ovosudnim rješenjem o ovrsi, posl.br. Ovr-7355/2015 od dana 27. studenog 2015. godine u iznosu od 36.212,86 kn i ostalih uvjeta iz Rješenja, uz naznaku ovršivosti tražbine, u korist: <b>GRAD PULA-POLA, OIB: 79517841355, FORUM 1, PULA 52100 PULA (POLA)</b>	36.212,86 KN	na 15.1
15.4	Zaprimljeno 02.03.2016.g. pod brojem Z-6178/2016  UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, Temeljem ovosudnog Rješenja, posl.br. Ovr-1578/2014-76 od dana 29. veljače 2016. godine, uknjižuje se založno pravo radi osiguranja novčane tražbine određene ovosudnim rješenjem o ovrsi, posl.br. Ovr-7355/2015 od dana 27. studenog 2015. godine u iznosu od 6.447,67 kn i ostalih uvjeta iz Rješenja, uz naznaku ovršivosti tražbine, u korist: <b>GRAD PULA-POLA, OIB: 79517841355, FORUM 1, PULA 52100 PULA (POLA)</b>	6.447,67 KN	na 15.1
15.5	Zaprimljeno 02.03.2016.g. pod brojem Z-6178/2016  UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, Temeljem ovosudnog Rješenja, posl.br. Ovr-1578/2014-76 od dana 29. veljače 2016. godine, uknjižuje se založno pravo radi osiguranja novčane tražbine određene ovosudnim rješenjem o ovrsi, posl.br. Ovr-7355/2015 od dana 27. studenog 2015. godine u iznosu od 200,00 kn i ostalih uvjeta iz Rješenja, uz naznaku ovršivosti tražbine, u korist: <b>GRAD PULA-POLA, OIB: 79517841355, FORUM 1, PULA 52100 PULA (POLA)</b>	200,00 KN	
15.6	Zaprimljeno 02.03.2016.g. pod brojem Z-6178/2016  UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, Temeljem ovosudnog Rješenja, posl.br. Ovr-1578/2014-76 od dana 29. veljače 2016. godine, uknjižuje se založno pravo radi osiguranja novčane tražbine određene ovosudnim rješenjem o ovrsi, posl.br. Ovr-7355/2015 od dana 27. studenog 2015. godine u iznosu od 1.140,00 kn i ostalih uvjeta iz Rješenja, uz naznaku ovršivosti tražbine, u korist: <b>GRAD PULA-POLA, OIB: 79517841355, FORUM 1, PULA 52100 PULA (POLA)</b>	1.140,00 KN	na 15.1

**C**  
**Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
15.7	Zaprimljeno 02.03.2016.g. pod brojem Z-6178/2016  Čini se vidljivim da se prednosni red takvoga založnog prava ovrhovoditelja računa od dana stjecanja prava na namirenje (članak 84. stavak 2. članak 114. stavak 3.), odnosno od dana 1. prosinca 2015. godine (zabilježba ovrhe pod posl.br. Z-12626/14).		na 15.1, 15.2, 15.3, 15.4, 15.5, 15.6
<b>16. Na suvlasnički dio: 1</b>			
16.1	Zaprimljeno 03.02.2017.g. pod brojem Z-3189/2017  ZABILJEŽBA, OVRHA, Temeljem ovosudnog rješenja o ovrsi posl.br. Ovr-7996/16 od 2. veljače 2017. godine, zabilježuje se OVRHA.		vezano uz B 1 (1.1)
<b>17.</b>			
17.1	Zaprimljeno 16.03.2017.g. pod brojem Z-7781/2017  UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, Temeljem ovosudnog Rješenja o osiguranju, posl.br. Ovr-2292/17 od 13. ožujka 2017. godine i Prijedloga za osiguranje novčane tražbine prisilnim zasnivanjem založnog prava na nekretnini, te podzaložnog prava na založnom pravu od 08. ožujka 2017. godine, uknjižuje se založno pravo u iznosu od 9.255.399,95 Kn i ostalih uvjeta iz Rješenja, uz ovršivost tražbine, u korist: <b>REPUBLIKA HRVATSKA MINISTARSTVO FINACIJA, POREZNA UPRAVA,</b> <b>OIB: 18683136487</b>	9.255.399,95 KN	
<b>18. Na suvlasnički dio: 1</b>			
18.1	Zaprimljeno 23.01.2018.g. pod brojem Z-2382/2018  ZABILJEŽBA, OVRHA, RJEŠENJE O OVRSI OPĆINSKOG SUDA U PULI-POLA, POSL. BR. OVR-1/18-2 12.01.2018		vezano uz B 1 (1.1)
<b>19. Na suvlasnički dio: 1</b>			
19.1	Zaprimljeno 15.11.2019.g. pod brojem Z-18049/2019  ZABILJEŽBA, Na temelju odredbe čl. 247. st. 2. Stečajnog zakona, zabilježuje se Rješenje Trgovačkog suda u Pazinu, posl. br. 1 St-455/2017, 1 Ovr-14/2019 od 11.11.2019. o prodaji nekretnina stečajnog dužnika Puljanka d.d. u stečaju, OIB: 63315096047.		vezano uz B 1 (1.1)

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





# NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

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

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 324221, POMER

Broj ZK uložka: 2869

Broj zadnjeg dnevnika: Z-5653/2020

Aktivne plombe:

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

### A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	759/178	PAŠNJAK			1014	Pripis iz uložka 1734
		UKUPNO:			1014	

### B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Vlasnički dio: 1/1		
PULJANKA D.D., PULA, ANTICOVA 5		
1.3	Zaprimljeno 05.05.2020.g. pod brojem Z-5653/2020  ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U PAZINU, POSL.BR. 1ST-455/2017-155, 1 OVR-13/2019-4 OD 11.03.2020, Zabilježuje se prodaja nekretnina stečajnog dužnika.	na 1 (1.1)

### C Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1. Na suvlasnički dio: 1			
1.1	Zaprimljeno 12.10.2005. broj Z-13197/2005 Na temelju Sporazuma o zasnivanju založnog prava radi osiguranja novčanog potraživanja temeljem Ugovora o prodaji i prijenosu dionica Istra d.d. u stečaju, Pula od 29. rujna 2005. godine, uknjižuje se založno pravo u iznosu od 30.843.200,00 kuna i ostali uvjeti iz Sporazuma (glavni uložak), u korist: <b>HRVATSKI FOND ZA PRIVATIZACIJU, ZAGREB, IVANA LUČIĆA 6-8</b>		
2. Na suvlasnički dio: 1			
2.1	Zaprimljeno 21.01.2011. broj Z-640/11 Temeljem sporazuma o zasnivanju založnog prava radi osiguranja novčanog potraživanja temeljem ugovora o prodaji i prijenosu dionica "Istra" d.d. u stečaju, Pula od 29. rujna 2005. godine, a koji se nalazi u ovisnoj zbirci isprava pod posl. br. Z-13197/05 i Aneksa I Sporazuma o zasnivanju založnog prava radi osiguranja novčanog potraživanja temeljem ugovora o prodaji i prijenosu dionica "Istra" d.d. u stečaju, Pula od 28. prosinca 2010. godine, uknjižuje se pravo zaloga u iznosu od 30.843.200,00 kn, uz ostale uvjete iz Ugovora, kao glavni uložak zajedničke hipoteke, u korist: <b>CENTAR ZA RESTRUKTURIRANJE I PRODAJU, OIB: 38083028711, ZAGREB, I. LUČIĆA 6</b>	30.843.200,00 KN	
2.2	Zaprimljeno 21.01.2011. broj Z-640/11 Zabilježuje se da je sporedni uložak zajedničke hipoteke zk.ul. 2868 k.o. Pomer.		

Zemljišnoknjižni izvadak (datum i vrijeme izrade)

30.06.2020. 09:27:20

Stranica: 1



## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: 324221, POMER

Verificirani ZK uložak  
Broj ZK uložka: 2869C  
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
<b>4. Na suvlasnički dio: 1</b>			
4.1	Zaprimljeno 14.08.2013. broj Z-8749/13 Stiglo u zk. odjel istovremeno sa Posl. br. Z-8750/13 u 8:15 h Temeljem odredbi čl. 84. a st. 1. Zakona o zemljišnim knjigama i Prijedloga za osiguranje novčane tražbine prisilnim zasnivanjem založnog prava na nekretnini od 14. kolovoza 2013., zabilježuje se pokretanje postupka koji se vodi kod ovog suda, pod posl. br. Ovr-1941/13.		
<b>5. Na suvlasnički dio: 1</b>			
5.1	Zaprimljeno 14.08.2013. broj Z-8750/13 Stiglo u zk. odjel istovremeno sa posl.br. Z-8749/13, u 08:15 sati Temeljem odredbi čl. 84a. st. 1. Zakona o zemljišnim knjigama i Prijedloga za osiguranje novčane tražbine prisilnim zasnivanjem založnog prava na nekretnini od 14. kolovoza 2013. godine, zabilježuje se pokretanje postupka kod ovog suda, pod posl.br. Ovr-1940/13.		
<b>6. Na suvlasnički dio: 1</b>			
6.1	Zaprimljeno 20.08.2013. broj Z-8876/13 Temeljem ovosudnog Rješenja o osiguranju, posl.br. Ovr-1941/13 od 19. kolovoza 2013. godine, uknjižuje se založno pravo radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 5.830.330,76 kn i ostalih uvjeta iz Rješenja, uz naznaku ovršivosti tražbine, u korist: <b>PODRAVKA D.D., OIB: 18928523252, KOPRIVNICA, ANTE STARČEVIĆA 32</b>		
<b>7. Na suvlasnički dio: 1</b>			
7.1	Zaprimljeno 21.08.2013. broj Z-8959/13 Temeljem ovosudnog Rješenja o osiguranju, posl.br. Ovr-1940/13 od 19. kolovoza 2013. godine, uknjižuje se založno pravo radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 200.000,00 kn i ostalih uvjeta iz Rješenja, uz naznaku ovršivosti tražbine, u korist: <b>DANICA MESNA INDUSTRIJA D.O.O., OIB: 71246956955, KOPRIVNICA, ĐELEKOVEČKA CESTA 21</b>	200.000,00 KN	
<b>11. Na suvlasnički dio: 1</b>			
11.1	Zaprimljeno 17.12.2015.g. pod brojem Z-14134/2015  ZABILJEŽBA, Temeljem ovosudnog Rješenja, posl.br. Ovr-7357/2015-2 od dana 10. prosinca 2015. godine, zabilježuje se pokretanje postupka koji se kod Općinskog suda u Puli-Pola, Stalna služba u Pazinu vodi pod posl.br. Ovr-7357/15.		vezano uz B 1 (1.1)
11.2	Zaprimljeno 16.02.2016.g. pod brojem Z-4517/2016  ZABILJEŽBA, OVRHA, Temeljem ovosudnog Rješenja o ovrsi, Stalne službe u Pazinu posl.br. Ovr-7357/2015-7 od 8. veljače 2016. godine, zabilježuje se OVRHA.		na 11.1
<b>12. Na suvlasnički dio: 1</b>			
12.1	Zaprimljeno 22.12.2015.g. pod brojem Z-14582/2015  ZABILJEŽBA, Temeljem ovosudnog Rješenja, Stalne službe u Pazinu, posl.br. Ovr-7356/2015-2 od 10. prosinca 2015. godine, zabilježuje se pokretanja postupka koji se kod Općinskog suda u Puli-Pola, Stalna služba u Pazinu vodi pod posl.br. Ovr-7356/15.		vezano uz B 1 (1.1)
12.2	Zaprimljeno 16.02.2016.g. pod brojem Z-4516/2016  ZABILJEŽBA, OVRHA, Temeljem ovosudnog Rješenja o ovrsi, Stalne službe u Pazinu, posl.br. Ovr-7356/2015-7 od 8. veljače 2016. godine, zabilježuje se ovrha.		na 12.1
<b>13. Na suvlasnički dio: 1</b>			

C  
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
13.1	Zaprimljeno 02.03.2016.g. pod brojem Z-6178/2016  UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, Temeljem ovosudnog Rješenja, posl.br. Ovr-1578/2014-76 od dana 29. veljače 2016. godine, uknjižuje se založno pravo radi osiguranja novčane tražbine određene ovosudnim rješenjem o ovrši, posl.br. Ovr-2520/2013 od dana 7. studenog 2013. godine u iznosu od 72.687,50 kn i ostalih uvjeta iz Rješenja, uz naznaku ovršivosti tražbine, u korist: <b>PODRAVKA D.D., OIB: 18928523252, ULICA ANTE STARČEVIĆA 32, 48000 KOPRIVNICA</b>	72.687,50 KN	
13.2	Zaprimljeno 02.03.2016.g. pod brojem Z-6178/2016  UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, Temeljem ovosudnog Rješenja, posl.br. Ovr-1578/2014-76 od dana 29. veljače 2016. godine, uknjižuje se založno pravo radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 369.309,15 kn i ostalih uvjeta iz Rješenja, uz naznaku ovršivosti tražbine, u korist: <b>PODRAVKA D.D., OIB: 18928523252, ULICA ANTE STARČEVIĆA 32, 48000 KOPRIVNICA</b>	369.309,15 KN	na 13.1
13.3	Zaprimljeno 02.03.2016.g. pod brojem Z-6178/2016  Čini se vidljivim da se prednosni red takvoga založnog prava prvo ovrhovoditelja računa od dana stjecanja prava na namirenje (članak 79. stavak 2. članak 107. stavak 3.), odnosno od dana 3. studenog 2013. godine (zabilježba ovrhe pod posl.br. Z-11730/2013).		na 13.1, 13.2
<b>14. Na suvlasnički dio: 1</b>			
14.1	Zaprimljeno 02.03.2016.g. pod brojem Z-6178/2016  UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, Temeljem ovosudnog Rješenja, posl.br. Ovr-1578/2014-76 od dana 29. veljače 2016. godine, uknjižuje se založno pravo radi osiguranja novčane tražbine određene ovosudnim rješenjem o ovrši, posl.br. Ovr-7354/2015 od dana 27. studenog 2015. godine u iznosu od 42.901,20 kn i ostalih uvjeta iz Rješenja, uz naznaku ovršivosti tražbine, u korist: <b>GRAD PULA-POLA, OIB: 79517841355, FORUM 1, PULA 52100 PULA (POLA)</b>	42.901,20 KN	
14.2	Zaprimljeno 02.03.2016.g. pod brojem Z-6178/2016  UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, Temeljem ovosudnog Rješenja, posl.br. Ovr-1578/2014-76 od dana 29. veljače 2016. godine, uknjižuje se založno pravo radi osiguranja novčane tražbine određene ovosudnim rješenjem o ovrši, posl.br. Ovr-7354/2015 od dana 27. studenog 2015. godine u iznosu od 200,00 kn i ostalih uvjeta iz Rješenja, uz naznaku ovršivosti tražbine, u korist: <b>GRAD PULA-POLA, OIB: 79517841355, FORUM 1, PULA 52100 PULA (POLA)</b>	200,00 KN	na 14.1
14.3	Zaprimljeno 02.03.2016.g. pod brojem Z-6178/2016  UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, Temeljem ovosudnog Rješenja, posl.br. Ovr-1578/2014-76 od dana 29. veljače 2016. godine, uknjižuje se založno pravo radi osiguranja novčane tražbine određene ovosudnim rješenjem o ovrši, posl.br. Ovr-7354/2015 od dana 27. studenog 2015. godine u iznosu od 3.649,09 kn i ostalih uvjeta iz Rješenja, uz naznaku ovršivosti tražbine, u korist: <b>GRAD PULA-POLA, OIB: 79517841355, FORUM 1, PULA 52100 PULA (POLA)</b>	3.649,09 KN	na 14.1
14.4	Zaprimljeno 02.03.2016.g. pod brojem Z-6178/2016  UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, Temeljem ovosudnog Rješenja, posl.br. Ovr-1578/2014-76 od dana 29. veljače 2016. godine, uknjižuje se založno pravo radi osiguranja novčane tražbine određene ovosudnim rješenjem o ovrši, posl.br. Ovr-7354/2015 od dana 27. studenog 2015. godine u iznosu od 816,00 kn i ostalih uvjeta iz Rješenja, uz naznaku ovršivosti tražbine, u korist: <b>GRAD PULA-POLA, OIB: 79517841355, FORUM 1, PULA 52100 PULA (POLA)</b>	816,00 KN	na 14.1

**C**  
**Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
14.5	Zaprimljeno 02.03.2016.g. pod brojem Z-6178/2016  Čini se vidljivim da se prednosni red takvoga založnog prava ovrhovoditelja računa od dana stjecanja prava na namirenje (članak 84. stavak 2. članak 114. stavak 3.), odnosno od dana 1. prosinca 2015. godine (zabilježba ovrhe pod posl.br. Z-12786/2015).		na 14.1, 14.2, 14.3, 14.4
<b>15. Na suvlasnički dio: 1</b>			
15.1	Zaprimljeno 02.03.2016.g. pod brojem Z-6178/2016  UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, Temeljem ovosudnog Rješenja, posl.br. Ovr-1578/2014-76 od dana 29. veljače 2016. godine, uknjižuje se založno pravo radi osiguranja novčane tražbine određene ovosudnim rješenjem o ovrsi, posl.br. Ovr-7355/2015 od dana 27. studenog 2015. godine u iznosu od 100,21 kn i ostalih uvjeta iz Rješenja, uz naznaku ovršivosti tražbine, u korist: <b>GRAD PULA-POLA, OIB: 79517841355, FORUM 1, PULA 52100 PULA (POLA)</b>	100,21 KN	
15.2	Zaprimljeno 02.03.2016.g. pod brojem Z-6178/2016  UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, Temeljem ovosudnog Rješenja, posl.br. Ovr-1578/2014-76 od dana 29. veljače 2016. godine, uknjižuje se založno pravo radi osiguranja novčane tražbine određene ovosudnim rješenjem o ovrsi, posl.br. Ovr-7355/2015 od dana 27. studenog 2015. godine u iznosu od 36.212,86 kn i ostalih uvjeta iz Rješenja, uz naznaku ovršivosti tražbine, u korist: <b>GRAD PULA-POLA, OIB: 79517841355, FORUM 1, PULA 52100 PULA (POLA)</b>	36.212,86 KN	na 15.1
15.3	Zaprimljeno 02.03.2016.g. pod brojem Z-6178/2016  UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, Temeljem ovosudnog Rješenja, posl.br. Ovr-1578/2014-76 od dana 29. veljače 2016. godine, uknjižuje se založno pravo radi osiguranja novčane tražbine određene ovosudnim rješenjem o ovrsi, posl.br. Ovr-7355/2015 od dana 27. studenog 2015. godine u iznosu od 36.212,86 kn i ostalih uvjeta iz Rješenja, uz naznaku ovršivosti tražbine, u korist: <b>GRAD PULA-POLA, OIB: 79517841355, FORUM 1, PULA 52100 PULA (POLA)</b>	36.212,86 KN	na 15.1
15.4	Zaprimljeno 02.03.2016.g. pod brojem Z-6178/2016  UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, Temeljem ovosudnog Rješenja, posl.br. Ovr-1578/2014-76 od dana 29. veljače 2016. godine, uknjižuje se založno pravo radi osiguranja novčane tražbine određene ovosudnim rješenjem o ovrsi, posl.br. Ovr-7355/2015 od dana 27. studenog 2015. godine u iznosu od 6.447,67 kn i ostalih uvjeta iz Rješenja, uz naznaku ovršivosti tražbine, u korist: <b>GRAD PULA-POLA, OIB: 79517841355, FORUM 1, PULA 52100 PULA (POLA)</b>	6.447,67 KN	na 15.1
15.5	Zaprimljeno 02.03.2016.g. pod brojem Z-6178/2016  UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, Temeljem ovosudnog Rješenja, posl.br. Ovr-1578/2014-76 od dana 29. veljače 2016. godine, uknjižuje se založno pravo radi osiguranja novčane tražbine određene ovosudnim rješenjem o ovrsi, posl.br. Ovr-7355/2015 od dana 27. studenog 2015. godine u iznosu od 200,00 kn i ostalih uvjeta iz Rješenja, uz naznaku ovršivosti tražbine, u korist: <b>GRAD PULA-POLA, OIB: 79517841355, FORUM 1, PULA 52100 PULA (POLA)</b>	200,00 KN	na 15.1
15.6	Zaprimljeno 02.03.2016.g. pod brojem Z-6178/2016  UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, Temeljem ovosudnog Rješenja, posl.br. Ovr-1578/2014-76 od dana 29. veljače 2016. godine, uknjižuje se založno pravo radi osiguranja novčane tražbine određene ovosudnim rješenjem o ovrsi, posl.br. Ovr-7355/2015 od dana 27. studenog 2015. godine u iznosu od 1.140,00 kn i ostalih uvjeta iz Rješenja, uz naznaku ovršivosti tražbine, u korist: <b>GRAD PULA-POLA, OIB: 79517841355, FORUM 1, PULA 52100 PULA (POLA)</b>	1.140,00 KN	na 15.1

**C**  
**Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
15.7	Zaprimljeno 02.03.2016.g. pod brojem Z-6178/2016  Čini se vidljivim da se prednosni red takvoga založnog prava ovrhovoditelja računa od dana stjecanja prava na namirenje (članak 84. stavak 2. članak 114. stavak 3.), odnosno od dana 1. prosinca 2015. godine (zabilježba ovrhe pod posl.br. Z-12626/14).		na 15.1, 15.2, 15.3, 15.4, 15.5, 15.6
<b>16. Na suvlasnički dio: 1</b>			
16.1	Zaprimljeno 03.02.2017.g. pod brojem Z-3189/2017  ZABILJEŽBA, OVRHA, Temeljem ovosudnog rješenja o ovrsi posl.br. Ovr-7996/16 od 2. veljače 2017. godine, zabilježuje se OVRHA.		vezano uz B 1 (1.1)
<b>17. Na suvlasnički dio: 1</b>			
17.1	Zaprimljeno 16.03.2017.g. pod brojem Z-7781/2017  UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, Temeljem ovosudnog Rješenja o osiguranju, posl.br. Ovr-2292/17 od 13. ožujka 2017. godine i Prijedloga za osiguranje novčane tražbine prisilnim zasnivanjem založnog prava na nekretnini, te podzaložnog prava na založnom pravu od 08. ožujka 2017. godine, uknjižuje se založno pravo u iznosu od 9.255.399,95 Kn i ostalih uvjeta iz Rješenja, uz ovršivost tražbine, u korist: <b>REPUBLIKA HRVATSKA MINISTARSTVO FINACIJA, POREZNA UPRAVA,</b> <b>OIB: 18683136487</b>	9.255.399,95 KN	vezano uz B 1 (1.1)
<b>18. Na suvlasnički dio: 1</b>			
18.1	Zaprimljeno 23.01.2018.g. pod brojem Z-2382/2018  ZABILJEŽBA, OVRHA, RJEŠENJE O OVRSI OPĆINSKOG SUDA U PULI-POLA, POSL. BR. OVR-1/18-2 12.01.2018		vezano uz B 1 (1.1)
<b>19. Na suvlasnički dio: 1</b>			
19.1	Zaprimljeno 15.11.2019.g. pod brojem Z-18049/2019  ZABILJEŽBA, Na temelju odredbe čl. 247. st. 2. Stečajnog zakona, zabilježuje se Rješenje Trgovačkog suda u Pazinu, posl. br. 1 St-455/2017, 1 Ovr-14/2019 od 11.11.2019. o prodaji nekretnina stečajnog dužnika Puljanka d.d. u stečaju, OIB: 63315096047.		vezano uz B 1 (1.1)

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



## 14.2. IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

6/30/2020

Zajednički informacijski sustav zemljišnih knjiga i katastra - javna aplikacija



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

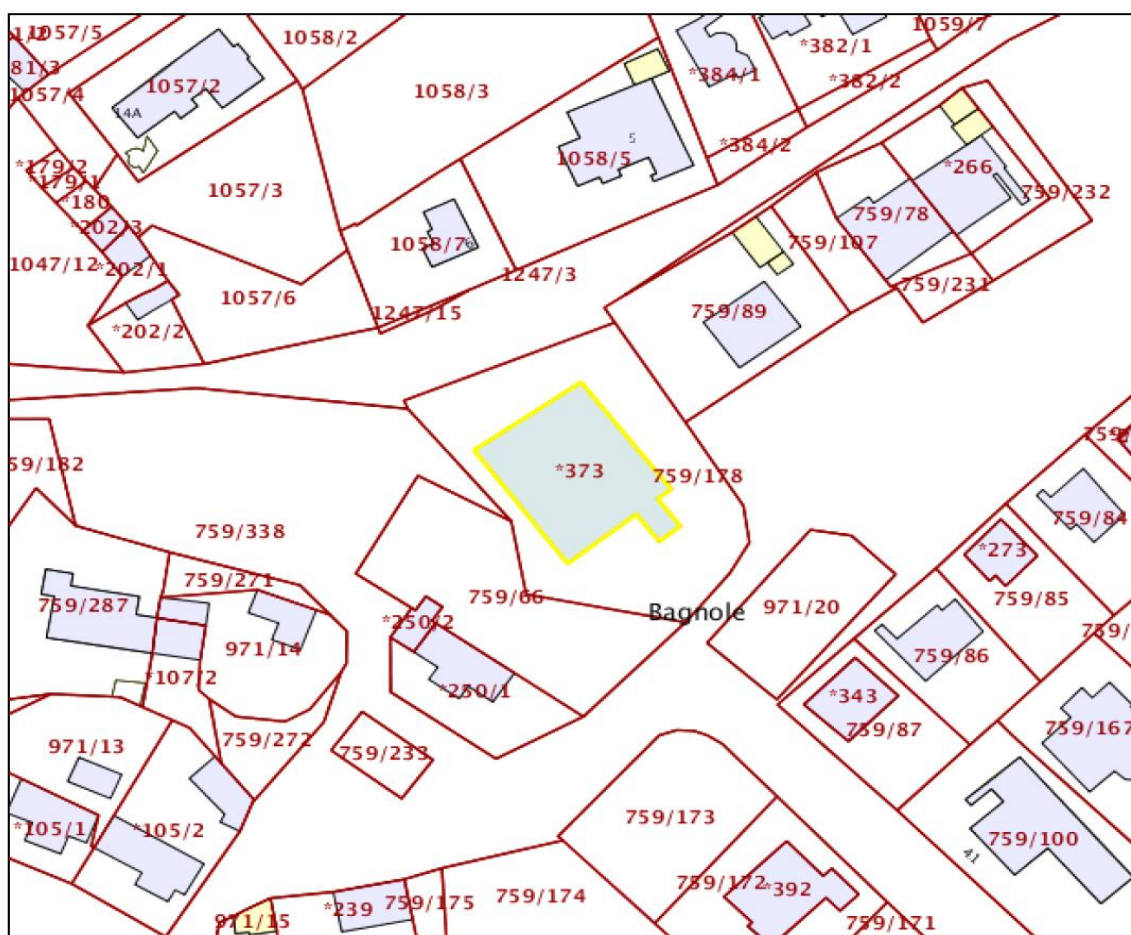
NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. POMER, 324221  
k.č. br.: \*373

### IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 1000

Izvorno mjerilo plana 1:2880



Datum ispisa: 30.06.2020