

2 ST-541/17-77 240

STEČAJNI UPRAVITELJ  
LORIS RAK

Zagrebačka 18, 51000 Rijeka; tel: +385 95 9146409; fax: +385 51 493307; e-mail: [loris.rak@optinet.hr](mailto:loris.rak@optinet.hr)

U Rijeci, 30. studenog 2018. godine

Priglasilo neposredno - preko pošte (obično - preporučeno)  
- 3 - 12 - 2018 20 god. u 1 primjeraka sa 2 priloga  
i \_\_\_\_\_ rubrika.

TRGOVAČKI SUD U PAZINU

Pismo stiglo poštom otvoreno - s oštećenim omotom.  
Predano na poštu preporučeno dana 20. 11. 2018. god.

Na posl. broj:

2 St-541/2017

Pismo taksirano sa \_\_\_\_\_ kuna u taksenim markama  
- nedostaje - meno primljeno bez takse.

STEČAJNI DUŽNIK:

Priglasilo  
Stečajna masa iza IMF d.o.o. u stečaju, Rijeka, Zagrebačka 18,  
OIB: 59763916967

PRIJEDLOG  
ZA DONOŠENJE RJEŠENJA O PRODAJI

Stečajni dužnik suvlasnik je nekretnine koja je u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Puli, zemljišnoknjižni odjel Poreč upisana i opisana kao:

- 285/1000 idealnog dijela 19. suvlasničkog dijela s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-19), poslovni prostori u prizemlju zgrade (trgovina živim namirnicama, skladište, mesnica s pripadajućim prostorima te buffet sa spadajućim prostorima), u planu zgrade označeni kao posebni dio „A“, u zgradi izgrađenoj na k.č.br. 390, upisanoj u zk.ul.br. 215, k.o. POREČ – ETAŽNA KNJIGA.

Na predmetnoj nekretnini upisana su razlučna prava razlučnih vjerovnika kako slijedi:

1. na temelju Sporazuma o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretnini od 19. veljače 2015. godine uknjiženo je pravo zalogu radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 1.641.312,06 kuna kao i troškova iz Sporazuma o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava u korist **DUŠAN RAKOVAC iz Poreča, Ive Andrića 30, OIB: 84233258136;**
2. na temelju rješenja Općinskog suda u Poreču – Parenzo od 30. ožujka 2015. godine, poslovni broj Ovr-206/15 uknjiženo je pravo zalogu radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 4.561.074,38 kuna (glavnica 3.782.667,42 kuna, kamate obračunate od dana 16. prosinca 2013. godine u iznosu od 778.406,96 kuna) zajedno sa zakonskom zateznom kamatom koja na iznos glavnice od 3.782.667,42 kuna teče počev od 17.12.2013. godine, pa do isplate, po stopi propisanoj čl. 29. st. 2. Zakona o obveznim odnosima („NN“ 35/05, 41/8)(uvećanjem eskontne stope HNB koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekućem polugodištu za 5% poena) i radi osiguranja troškova ovršnog postupka sa zakonskim zateznim kamata po stopi propisanoj čl. 29. st. 2. Zakona o obveznim odnosima (uvećanjem eskontne stope HNB koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekućem polugodištu za 5% poena) tekućim počev od dana donošenja rješenja o osiguranju pa do isplate u korist **REPUBLIKA HRVATSKA, MINISTARSTVO FINANCIJA, POREZNA UPRAVA, OIB: 18683136487.**
3. na temelju rješenja o osiguranju Općinskog suda u Puli, Stalna služba Poreč od 30. lipnja 2015. godine, posl.broj Ovr-5335/2015 i prijedloga za osiguranje ODO u Puli – Pola, Stalna služba u Pazinu br: O-DO-3286/2016 od 23. lipnja 2015. godine, uknjiženo je pravo zalogu rado osiguranja novčane tražbine u iznosu od 10.105,68 kuna zajedno sa zakonskom zateznom kamatom koja teče na iznos od 2.195,05 kuna od 2. ožujka 2015. godine pa do

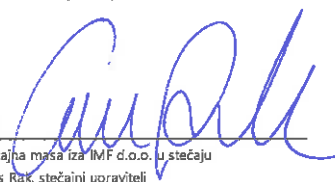
isplate, na iznos od 2.867,47 kuna od 31. ožujka 2015. godine pa do isplate i na iznos od 5.043,16 kuna od 30. travnja 2015. godine pa do isplate, po stopi propisanoj čl. 29. st. 2. Zakona o obveznim odnosima (uvećanjem eskontne stope HNB koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekućem polugodištu za 5% poena) i troškova ovog postupka osiguranja sa zakonskim zateznim kamatama po stopi propisanoj čl. 29. st. 2. Zakona o obveznim odnosima (uvećanjem eskontne stope HNB koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekućem polugodištu za 5% poena) tekućim počev od dana donošenja rješenja o osiguranju pa do isplate u korist **REPUBLIKA HRVATSKA, MINISTARSTVO FINACIJA, POREZNA UPRAVA, OIB: 18683136487;**

4. na temelju rješenja o osiguranju od 7. ožujka 2016. godine založno pravo na iznos od 582.093,27 kuna zajedno sa zakonskom zateznom kamatom koja na iznos glavnice od 450.239,27 kuna teče od 23. ožujka 2015. godine pa do isplate u korist **REPUBLIKA HRVATSKA, MINISTARSTVO FINACIJA, POREZNA UPRAVA, OIB: 18683136487.**

Člankom 247. stavkom 1. Stečajnog zakona („Narodne novine“ br. 71/15, 104/17) propisano je da se nekretnina na kojoj postoji različno pravo prodaje u stečajnom postupku, na prijedlog stečajnog upravitelja ili razlučnog vjerovnika, prema pravilima ovršnog postupka o ovrsi na nekretninama. O prijedlogu odlučuje sud rješenjem o prodaji.

***Slijedom navedenog u smislu navedene odredbe Stečajnog zakona predlaže se stečajnom sucu donijeti rješenje o prodaji.***

Nadalje, ukoliko sud ocijeni osnovanim prihvatiti prijedlog stečajnog upravitelja ujedno se predlaže i zakazivanje ročišta radi određivanja vrijednosti nekretnine stečajnog dužnika slijedom čega se u prilogu ovog podneska dostavlja i primjerak procjembenog elaborata vrijednosti nekretnine stečajnog dužnika izrađen od strane društva PSC ANTARES d.o.o.

X   
Stečajna masa IZA IMF d.o.o. u stečaju  
Loris Rak, stečajni upravitelj

STEČAJNA MASA IZA  
**IMF** d.o.o. u stečaju  
RIJEKA, Zagrebačka 18  
OIB: 59763916967



## NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Puli-Pola  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL POREČ  
Stanje na dan: 29.11.2018. 00:31

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 3237480, POREČ - ETAŽNA KNJIGA

Broj ZK uložka: 215

Broj zadnjeg dnevnika: Z-36613/2017

ETAŽNO VLASNIŠTVO S NEODREĐENIM OMJERIMA

Aktivne plombe:

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 19 (OSTALO KAO NEPOTREBNO  
IZOSTAVLJENO)

## A

Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	390	TROKATNA POSLOVNO-STAMBENA ZGRADA U POREČU, N. TESLE 12 -VEZA PODUL. 153,378 I 415 KPU-			1081	PLAN ZGRADE Z 289/89
		UKUPNO:			1081	

## B

## Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
19.	Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-19) 1. Poslovni prostori u prizemlju zgrade (trgovina živim namirnicama, skladište, mesnica sa pripadajućim prostorima te buffet sa spadajućim prostorima), u planu zgrade označeni kao posebni dio "A".- 285/1000 IMF D.O.O., POREČ, I. ANDRIĆA 30 715/1000 KONZUM D.D., ZAGREB, M. ČAVIĆA 1A	
2.1	Zaprimljeno 22.11.2012. broj Z-6047/12 Na temelju primjerka Prijedloga za osiguranje zaprimljenog kod ovoga suda dana 22. studenog 2012. godine i čl. 54. st. 3. Zemljišnoknjižnog poslovnika, upisuje se plomba kojom se evidentira da je pokrenut postupak u kojem bi se u odnosu na nekretnine mogla odrediti zabilježba privremene mjere zabrane otuđenja ili opterećenja, i to na nekretnini upisanoj u 19. etaži.	
3.1	Zaprimljeno 20.03.2013. broj Z-1437/13 Na temelju ovosudnog Rješenja od 18. 03.2013. godine, posl. br. Ovr-163/13, zabilježuje se privremena mjera zabranom otuđenja i opterećenja na nekretnini IMF d.o.o. upisanoj u A, a koja privremena mjera traje do proteka roka od 15 dana od ovršivosti rješenja koji će se donijeti u upravnom postupku koji se vodi kod Porezne uprave, Područni ured Pazin, Klasa 471-02/12-01/526, Ur. Br. 517-07-18-12-1.	
19.1	Zaprimljeno 23.10.2017.g. pod brojem Z-31705/2017  ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, Temeljem Rješenja Trgovačkog suda u Pazinu od 20.10.2017. posl. br. 2 St – 541/2017-22, zabilježuje se nastavak postupka na nekretnini IMF d.o.o. Poreč upisane u A, 19 etaža, radi naknadne diobe u stečajnom postupku nad stečajnom masom.	na 19 (1.1)

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 3237480, POREČ - ETAŽNA KNJIGA

Broj ZK uložka: 215

ETAŽNO VLASNIŠTVO S NEODREĐENIM OMJERIMA

## POSEBNI IZVADAK

## C

## Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
<b>4. Na suvlasnički dio: 19</b>			
4.1	<p>Zaprimljeno 20.02.2015. broj Z-749/15</p> <p>Na temelju sporazuma o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretnini od 19.02.2015, uknjižuje se pravo zalogu na nekretnini IMF d.o.o., radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 1.641.312,06 kuna kao i troškova iz sporazuma o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava u korist:</p> <p><b>RAKOVAC DUŠAN, OIB: 84233258136, POREČ, IVE ANDRIČA 30</b></p>	1.641.312,06 HRD	
<b>5. Na suvlasnički dio: 19</b>			
5.1	<p>Zaprimljeno 10.03.2015. broj Z-1037/15</p> <p>Na temelju Prijedloga za ukidanje prethodne mjere predbilježbom založnog prava na nekretnini upisanoj u z.k.ul.br. 215 k.o. Poreč-etažna knjiga, poduložak 19 i brisanje predbilježbe, koji je prijedlog zaprimljen na ovome sudu dana 03. ožujka 2015. godine, na poslovni broj Ovr-470/14 i čl. 84. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o zemljišnim knjigama, zabilježuje se pokretanje postupka radi ukidanja prethodne mjere predbilježbom založnog prava i brisanja predbilježbe na nekretnini upisanoj u A-19. etaža, i u vlasništvu u 285/1000 dijela IMF d.o.o. Poreč (OIB: 77978037361).</p>		
<b>6. Na suvlasnički dio: 19</b>			
6.1	<p>Zaprimljeno 12.03.2015. broj Z-1082/15</p> <p>Na temelju prijedloga za osiguranje novčane tražbine prisilnim zasnivanjem založnog prava na nekretnini, zaprimljenog kod općinskog suda u Poreču - Parenzo, dana 12.03.2015 i čl. 84.a Zakona o izmjenama i dopunama zakona o zemljišnim knjigama, zabilježuje se pokretanje postupka novčane tražbine prisilnim zasnivanjem založnog prava na nekretnini u vlasništvu I.M.F. d.o.o., upisane u A.-</p>		
<b>7. Na suvlasnički dio: 19</b>			
7.1	<p>Zaprimljeno 31.03.2015. broj Z-1377/15</p> <p>Na temelju Rješenja Općinskog suda u Poreču-Parenzo od 30. ožujka 2015. godine, poslovni broj Ovr-206/15, uknjižuje se pravo zalogu na nekretninu protivnika osiguranja I.M.F. d.o.o. Poreč, upisanu u A i to na 285/1000 dijela 19. etaže, radi osiguranja novčane tražbine iznosa od =4.561.074,38 kuna (glavnica 3.782.667,42 kuna, kamate obračunate do dana 16.prosinca 2013. u iznosu od 778.406,96 kuna) zajedno sa zakonskom zateznom kamatom koja na iznos glavnice od 3.782.667,42 kuna teče počev od 17.12.2013. godine, pa do isplate, po stopi propisanoj čl. 29. st 2. Zakona o obveznim odnosima (NN 35/05., 41/8.) (uvećanjem eskontne stope HNB koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta koje je prethodila tekućem polugodištu za 5% poena) i radi osiguranja troškova ovršnog postupka sa zakonskim zateznim kamatama po stopi propisanoj čl. 29. st 2. Zakona o obveznim odnosima (uvećanjem eskontne stope HNB koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekućem polugodištu za 5% poena), tekućim počev od dana donošenja rješenja o osiguranju, pa do isplate, u korist:</p> <p><b>REPUBLIKA HRVATSKA, MINISTARSTVO FINACIJA, POREZNA UPRAVA, OIB: 18683136487</b></p>	4.561.074,38 KN	
7.2	<p>Zaprimljeno 31.03.2015. broj Z-1377/15</p> <p>Zabilježuje se ovršivost tražbine upisane u korist Republike Hrvatske, Ministarstva financija, Porezna uprava, pod C 7.1.</p>		
<b>8. Na suvlasnički dio: 19</b>			

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 3237480, POREČ - ETAŽNA KNJIGA

Broj ZK uložka: 215

ETAŽNO VLASNIŠTVO S NEODREĐENIM OMJERIMA

## POSEBNI IZVADAK

## C

## Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
8.1	<p>Zaprimljeno 13.07.2015. broj Z-2885/15</p> <p>Na temelju ovog rješenja o osiguranju od 30. 06. 2015, posl. broj Ovr-5335/15. i prijedloga za osiguranje ODO u Puli - Pola, Stalna služba u Pazinu br: O-DO-3286/2015 od 23.06.2015, uknjižuje se pravo zalogu na nekretninu u vlasništvu protivnika osiguranja I.M.F. d.o.o. Poreč, upisanu u A, na 285/1000 dijela 19. etaže, radi osiguranja novčane tražbine iznosa od =10.105,68 kuna zajedno sa zakonskom zateznom kamatom koja teče na iznos od 2.195,05 od 02.03.2015, pa do isplate, na iznos od 2.867,47 kn od 31.03.2015, pa do isplate i na iznos od 5.043,16 kn od 30.04.2015, pa do isplate, po stopi propisanoj čl. 29. st 2. ZOO-a (uvećanjem eskontne stope HNB koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta koje je prethodila tekućem polugodištu za 5% poena), i troškova ovog postupka osiguranja sa zakonskim zateznim kamata po stopi propisanoj čl. 29. st 2. Zakona o obveznim odnosima (uvećanjem eskontne stope HNB koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekućem polugodištu za 5% poena), tekućim počev od dana donošenja rješenja o osiguranju, pa do isplate, u korist:</p> <p><b>REPUBLIKA HRVATSKA MINISTARSTVO FINACIJA POREZNA UPRAVA,</b>  <b>OIB: 18683136487</b></p>		
8.2	Zabilježuje se ovršivosti tražbine upisane u korist, Republike Hrvatske, Ministarstva financija, Porezna uprava, u listu "C" pod rednim brojem 8.1, sa ovom rješenoj posl. br. Z - 2885/15.		
<b>9. Na suvlasnički dio: 19</b>			
9.1	<p>Zaprimljeno 26.02.2016.g. pod brojem Z-5688/2016</p> <p>ZABILJEŽBA, PRIJEDLOG ZA OSIGURANJE 23.02.2016, zabilježuje se da je pokrenut postupak radi osiguranja novčane tražbine prisilnim zasnivanjem založnog prava pod posl. br. Ovr-1193/16 na nekretninama IMF d.o.o., Partizanska 4/I, Poreč</p>		vezano uz B 19 (1.1)
<b>10. Na suvlasnički dio: 19</b>			
10.1	<p>Zaprimljeno 09.03.2016.g. pod brojem Z-6916/2016</p> <p>UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE O OSIGURANJU 07.03.2016, za iznos od 582.093,27 kn (slovima:petstoosamdesetdvijetisućedevedesettrikuneidvadesetsedamlipa), zajedno sa zakonskom zateznom kamatom koja na iznos glavnice od 450.239,27 kn teče od 23.ožujka 2015. pa do isplate, na nekretnine IMF d.o.o.Poreč, u 285/1000 dijela, u korist:</p> <p><b>REPUBLIKA, OIB: 18683136487</b></p>	582.093,27 KN	
10.2	<p>Zaprimljeno 09.03.2016.g. pod brojem Z-6916/2016</p> <p>ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAŽBINE, koja ima ulčinak da se ovrha na toj nekretnini smije provesti i prema trećoj osobi koja tu nekretninu kasnije stekne.</p>		na 10.1
<b>11. Na suvlasnički dio: 19</b>			
11.1	<p>Zaprimljeno 13.12.2016.g. pod brojem Z-35880/2016</p> <p>ZABILJEŽBA, OVRHA, Temeljem ovogodnog Rješenja o ovrsi posl.br. Ovr-8472/16 od 09. prosinca 2016.godine, zabilježuje se ovrha na nekretnini IMF d.o.o. Poreč, Partizanska 4/I, OIB: 77978037361, na 285/1000 dijela 19 etaža.</p>		vezano uz B 19 (1.1)
<b>13. Na suvlasnički dio: 19</b>			

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: 3237480, POREČ - ETAŽNA KNJIGA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 215

ETAŽNO VLASNIŠTVO S NEODREĐENIM OMJERIMA

## POSEBNI IZVADAK

## C

## Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
13.1	Zaprimljeno 12.09.2017.g. pod brojem Z-26897/2017  UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, Temeljem Ugovora o zasnivanju založnog prava na nekretninama, potvrđenog u Uredu javnog bilježnika Katice Valić, br. OV- 6556/17 od 01. rujna 2017., na nekretnini KONZUM d.d., Zagreb, Marijana Čavića 1/A, OIB: 29955634590, koja se sastoji od 715/1000 dijela (E-19), uknjižuje se pravo zalogu u svrhu osiguranja novčane tražbine Predlagatelja osiguranja prema bilo kojem Dužniku (kako je definiran Ugovorom o kreditu) na temelju Paralelnog Duga i prema Ugovoru o kreditu do iznosa od najviše EUR 1.060.000.000,00 (milijarda i šezdeset milijuna eura) uvećano za kamate i za sve troškove koje pretrpi Predlagatelj osiguranja u vezi sa zaštitom svojih prava prema Financijskim dokumentima (kako s definirani Ugovorom o kreditu) i bilo koje drugo akcesorno potraživanje prema Financijskim dokumentima, u punom iznosu, kao sporedni uložak, za korist: <b>MADISON PACIFIC TRUST LIMITED, OIB: 80417890064, 1720, 17. KAT, TOWER ONE, ADMIRALITY CENTER, 18 HARCOURT ROAD, HONG KONG</b>	1.060.000.000,00 EUR	SPOREDNI ULOŽAK vezano uz B 19 (1.1)
13.2	Zaprimljeno 12.09.2017.g. pod brojem Z-26897/2017  ZABILJEŽBA, GLAVNI ULOŽAK, Zabilježuje se da je upisana zajednička hipoteka u zemljišnim knjigama Zemljišnoknjižnog odjela Općinskog građanskog suda u Zagrebu, u z.k.ul. 8169 k.o. Vrapče Novo E -223, glavni uložak.		na 13.1

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 29.11.2018.



# PSCANTARES

## PROCJEMBENI ELABORAT NEKRETNINE

BROJ ELABORATA: 337-18/PSC



**Nekretnina:** Poslovni prostor u prizemlju

**Lokacija:** Nikole Tesle 12, Poreč

**Naručitelj:** IMF D.O.O. U STEČAJU, PARTIZANSKA 4/1, POREČ

**Vlasnik:** IMF D.O.O., I. ANDRIĆA 30, POREČ

**Pravni status:** LEGALNA NEKRETNINA

## UTVRĐENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE

**IZNOSI: 242.900,00 Eur**

**ODGOVORNO DRUŠTVO:**

**IZVRŠITELJ:**

PSC ANTARES D.O.O. – KOSTRENA,

ŽELJKO PANTELIĆ, DIPL.ING.GRAĐ.,

br. ovlaštenja 4 Su-91/2017-2

KOSTRENA, STUDENI 2018

Ovaj izvještaj se sastoji od ukupno 32 stranice, uključujući i priloge.

Elaborat je izrađen u jednom ovjerenom primjerku, kopiji i u elektronskom obliku skeniranom originalu koji se čuva u evidenciji procjenitelja.

Poštovani,  
temeljem prihvaćene ponude dostavljamo Vam procjenu poslovnog prostora u prizemlju, na adresi  
Nikole Tesle 12, Poreč.

**ZAKLJUČAK:**

Vrijednost nekretnine označene kao zk.č.br. 390; upisane u izvadak iz zemljišne knjige, ZK uložak broj 215, etažno vlasništvo: E-19, zk.o. Poreč (k.č. br. 390, k.o. Poreč), kod Općinskog suda u Puli-Pola, ZK odjel Poreč, po vlasničkom listu:

**Broj ZK uložka: 215**

19. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-19)

1. Poslovni prostori u prizemlju zgrade (trgovina živim namirnicama, skladište, mesnica sa pripadajućim prostorima te buffet sa spadajućim prostorima), u planu zgrade označeni kao posebni dio "A".- 285/1000 IMF D.O.O., POREČ, I. ANDRIĆA 30

**iznosi sveukupno:**

**242.900,00 Eur**

BERISLAV CUCULIĆ, dipl.ing.  
PSC Antares d.o.o.

Željko Pantelić dipl.ing.građ.,  
stalni sudski vještak graditeljske struke



## SADRŽAJ

<b>1</b>	<b>SAŽETAK.....</b>	<b>5</b>
<b>2</b>	<b>OPĆE INFORMACIJE I ANALIZA STANJA NA TERENU .....</b>	<b>6</b>
2.1	PODACI O PREDMETU PROCJENE .....	6
2.2	PODACI O OČEVIDU .....	7
<b>3</b>	<b>OPĆI UVJETI I ANALIZA STANJA NA TERENU .....</b>	<b>7</b>
3.1	PODACI O NEKRETNINI I NJENOM LEGALITETU .....	8
<b>4</b>	<b>OPĆE INFORMACIJE I ANALIZA STANJA NA TERENU .....</b>	<b>8</b>
4.1	POLOŽAJ NEKRETNINE .....	8
4.2	MAKROLOKACIJA .....	8
4.3	MIKROLOKACIJA .....	9
4.4	PRILAZ .....	10
4.5	VRSTA IZGRADNJE I KORIŠTENJE ZEMLJIŠTA U OKRUŽENJU PROCJENJIVANE NEKRETNINE .....	11
4.6	OPREMLJENOST (PROMETNICE, INFRASTRUKTURA).....	11
4.6.1	<i>Prometnice .....</i>	<i>11</i>
4.6.2	<i>Komunalna infrastruktura .....</i>	<i>11</i>
4.6.3	<i>Promet u mirovanju .....</i>	<i>11</i>
4.7	BUKA I ZAGAĐENJE .....	11
<b>5</b>	<b>OPIS, OBILJEŽJA I TEHNIČKE KARAKTERISTIKE NEKRETNINA.....</b>	<b>11</b>
5.1	OSNOVNE NAPOMENE O NEKRETNINI .....	11
5.2	OSNOVNA OBILJEŽJA NEKRETNINE.....	11
5.3	GEOMETRIJA .....	12
5.4	KONSTRUKCIJA, ZATVARANJE, ZAVRŠNI RADOVI, OPREMA, STANJE I OPREMANJE ZAJEDNIČKIH DIJELOVA ZGRADE .....	13
5.4.1	<i>Konstrukcija i materijali .....</i>	<i>13</i>
5.4.2	<i>Instalacije nekretnine i ocjena stanja .....</i>	<i>13</i>
<b>6</b>	<b>ODREĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI.....</b>	<b>14</b>
6.1	PODACI O NEKRETNINI .....	14
6.2	IZBOR METODE PROCJENJIVANJA S OBRAZLOŽENJEM .....	14
6.3	UTVRĐIVANJE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE .....	14
6.4	OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI I MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE .....	14
6.5	GRUBO ČIŠĆENJE IZVATKA .....	15
6.6	MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE CIJENA .....	16
6.7	INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE .....	16
6.8	KOEFICIJENT POVOLJNOSTI .....	16
6.9	STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN VRIJEDNOSTI.....	18
6.10	REKAPITULACIJA I ZAKLJUČAK TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI PREDMETNE NEKRETNINE .....	18

<b>7</b>	<b>PRETPOSTAVKE I OGRANIČENJA .....</b>	<b>19</b>
<b>8</b>	<b>IZJAVA PROCJENITELJA.....</b>	<b>19</b>
<b>9</b>	<b>PRILOZI .....</b>	<b>20</b>
9.1	IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE.....	20
9.2	PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA .....	24
9.3	IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA.....	26
9.4	FOTODOKUMENTACIJA .....	27
<b>10</b>	<b>OVLAŠTENJE.....</b>	<b>30</b>
10.1	PRESLIKA RJEŠENJA O IMENOVANJU STALNIM SUDSKIM VJEŠTAKOM GRADITELJSKE STRUKE, BROJ 4 ŠU-91/2017-2, OD 14. OŽUJKA 2017.GODINE .....	30
10.2	RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U RIJECI BROJ 4 ŠU-115/2018-2, OD 9. TRAVNJA 2018. GODINE – OVLAŠTENJE ZA OBAVLJANJE USLUGA VJEŠTAČENJA I PROCJENE NEKRETNOSTI .....	31
<b>11</b>	<b>KORIŠTENI ZAKONI, PROPISI I LITERATURA .....</b>	<b>32</b>
11.1	GRAĐEVINSKI PROPISI .....	32
11.2	PROPISI I LITERATURE O VREDNOVANJU NEKRETNOSTI .....	32
11.3	PROPISI O VLASNIŠTVU .....	32
11.4	PROPISI IZ PODRUČJA ENERGETSKE UČINKOVITOSTI .....	32
11.5	PROPISI O VODNOM DOPRINOSU .....	32
11.6	OSTALI PROPISI I PUBLIKACIJE.....	32

Poslovni prostor u prizemlju, Nikole Tesle 12, Poreč  
 zk.č.br. 390, ZK uložak broj 215, etažno vlasništvo: E-19, zk.o. Poreč

Elaborat br. 337-18/PSC

## 1 SAŽETAK

Broj elaborata		337-17/PSC	
Naručitelj	Ime i prezime	IMF D.O.O. U STEČAJU	
	OIB	77978037361	
	Grad i poštanski broj	POREČ	52 440
	Naziv ulica i k.br.	PARTIZANSKA 4/1	
Adresa nekretnine	Grad i poštanski broj	Poreč	52 440
	Naziv ulica i k.br.	Nikole Tesle 12	
	Gradska četvrt	-	
	zemljopisne koordinate	45.227969, 13.597481	
Tip nekretnine		Poslovni prostor	
Namjena nekretnine		Poslovna	
Zemljišna knjiga	zk.ul.	215	
	poduložak	E-19	
	zk. čestica, br.	390	
	zk. općina	Poreč	
Katastar	posjedovni list, br.	5767	
	k. čestica, br.	390	
	katastarska općina	Poreč	
Kat		P	
Pripadak		-	
Površina zemljišta [m <sup>2</sup> ]		-	
Neto korisna površina nekretnine [m <sup>2</sup> ]		139,08	
<b>Tržišna vrijednost nekretnine</b>		<b>242.900,00</b>	
Tip procjene tržišne vrijednosti		Procjena nekretnine	
Nova građevinska vrijednost	Jedinična vrijednost	800 €/m <sup>2</sup>	
	Ukupno	111.300 €	
Legalitet		DA	
Odobrenje za građenje		Nije predloženo	
Uporabna dozvola		Nije predložena	
Uvjerenje o vremenu građenja		NE	
Neposredan pristup na javnu prometnicu		DA	
Usklađenost zemljišne knjige i katastra		DA	
Godina izgradnje		1969.	
Godina adaptacije		2001.	
Datum vrednovanja (procjene)		22.11.2018.	
Procjenu izradio	Tvrtka	PSC Antares d.o.o.	
	Procjenitelj	Željko Pantelić dipl.ing.građ.	

## 2 OPĆE INFORMACIJE I ANALIZA STANJA NA TERENU

### 2.1 Podaci o predmetu procjene

Vrsta nekretnine:	Poslovni prostor u prizemlju
Adresa nekretnine:	Nikole Tesle 12, Poreč
Podaci iz zemljišne knjige:	Općinski sud u Puli-Pola, zemljišnoknjižni odjel Poreč, zemljišnoknjižni uložak 215
Podaci iz posjedovnog lista:	Republika Hrvatska, Državna geodetska uprava, Područni ured za katastar Pula-Pola, Odjel za katastar nekretnina Poreč-Parenzo, posjedovni list br. 5767

Tablica 1.- prikaz podataka iz zemljišno knjižnog uložka/poduloška

Broj ZK uložka: 215

#### A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Nbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	390	TROKATNA POSLOVNO-STAMBENA ZGRADA U POREČU, N. TESLE 12 VEZA PODUL. 153,378 I 415 KPI			1081	PLAN ZGRADE Z 289,92
		UKUPNO:			1081	

#### B Vlastovnica

Nbr.	Sadržaj opisa	Primjedba
19.	Su vlasnički dio s neodređenim udjelom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-19) 1. Poslovni prostori u prizemlju zgrade (trgovina živčanim namirnicama, skladišta, mesnica sa pripadajućim prostorima te buffet sa spajajućim prostorima), u planu zgrade označeni kao posebni dio "A". 285/1000 IMF D.O.O., POREČ, I. ANDRIĆA 30 715/1000 KONZUM D.D., ZAGREB, M. ČAVIĆA 1A	

Tablica 2.- prikaz podataka Državne geodetske uprave

Katastarska općina: POREČ (Nbr. 323746)

Posjedovni list: 5767  
 nekretnine na kojoj je uspostavljeno etažno vlasništvo

Redni broj dijela	Udio dijela	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	Udio	OIB
19		KONZUM D.D., M. ČAVIĆA 1A, ZAGREB (GRAD) (ZAJEDNIČKI VLASNIK)	715/1000	
		IMF D.O.O., IVE ANDRIĆA 30, POREČ (ZAJEDNIČKI VLASNIK)	285/1000	

#### Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		390	POREČ	1081	03, 3		
			KUĆA, POREČ	664			
			DVORIŠTE	417			
Ukupna površina katastarskih čestica				1081			

## 2.2 Podaci o očevidu

Dan vrednovanja:	22. studeni 2018. godine
Datum kakvoće:	22. studeni 2018. godine
Datum očevida:	22. studeni 2018. godine
Opseg obilaska:	Izvršen je vanjski i unutarnji pregled nekretnine. Za dijelove nekretnine koji nisu vizualno pristupačni (instalacije, izolacija i dr.) stečeni se dojam tijekom obilaska prenosi i na te dijelove, te se pretpostavlja da ne postoje nedostaci i štete.
Na očevidu prisutni:	Željko Pantelić, stalni sudski vještak, predstavnik naručitelja
Korištena dokumentacija:	Izvadak iz zemljišne knjige Prijepis posjedovnog lista izvod iz katastarskog plana

## 3 OPĆI UVJETI I ANALIZA STANJA NA TERENU

Temeļjem narudžbe naručitelja IMF D.O.O. U STEČAU, očevida na terenu izvršenog u studenom 2018. godine, osobnog iskustva i pravila struke te konzultirajući dokumentaciju iz točke 11. naslova "Korišteni zakoni, propisi i literatura", izvršena je Procjena tržišne vrijednosti nekretnine u Gradu Poreču, a što u stvarnosti predstavlja poslovni prostor u prizemlju, sagrađeno evidencijom po zemljišnoj izmjeri na zk.č.br. 390, k.o. Poreč (k.č. br. 390, k.o. Poreč), upisano u Općinskom sudu u Puli-Pola, zemljišnoknjižni odjel Poreč, zemljišno knjižni uložak 215, etažno vlasništvo: E-19.

Predmet procjene evidencijom zemljišnoknjižnog odjela ima slijedeću vlasničku strukturu.

Broj ZK uložka: 215, etažno vlasništvo: E-19

o 285/1000 IMF D.O.O., POREČ, I. ANDRIČA 30

Izmjerom na terenu prigodom očevida, vizualnom percepcijom, uporabom metode iskustvenih vrijednosti te nakon prikupljanja podataka o stanju i prostorno-planskih mogućnosti daljnjeg korištenja nekretnine, izrađen je ovaj Elaborat kao procjena stanja i tržišne vrijednosti nekretnine.

Predmet ovog Elaborata nije provjera prava vlasništva niti provjera s upravno pravnog naslova.

Komunalni doprinos reguliran je Odlukom o komunalnom doprinosu lokalne samouprave, Podatkom o prosječnim troškovima gradnje m3 etalonske građevine u RH (NN 59/10), Pravilnikom o načinu obračuna površine i obujma u projektima zgrada (NN90/10, NN 111/10) te Pravilnikom o načinu utvrđivanja obujma građevine za obračun komunalnog doprinosa (NN 136/06, NN 135/10, NN 14/11 i NN 55/12).

Vodni doprinos reguliran je Zakonom o financiranju vodnog gospodarstva (NN 107/95, 19/96, 88/98 i 150/05), Pravilnikom o obračunu i naplati vodnog doprinosa (NN 79/10) te Uredbom o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13 i 83/15).

### 3.1 PODACI O NEKRETNINI I NJENOM LEGALITETU

Uvidom u priloženu dokumentaciju i očevitom ne terenu utvrđeno je slijedeće.

Predmetna nekretnina je ucrтана i upisana u katastarskom operatu i zemljišnim knjigama te je stoga smatramo legalnom.

U teretnom listu C upisan teret u korist:

**RAKOVAC DUŠAN , OIB: 84233258136, POREČ, IVE ANDRIĆA 30**

**REPUBLIKA HRVATSKA, MINISTARSTVO FINACIJA, POREZNA UPRAVA, OIB: 18683136487**

**REPUBLIKA, OIB: 18683136487**

**ZAKLJUČAK: LEGALNA NEKRETNINA**

## 4 OPĆE INFORMACIJE I ANALIZA STANJA NA TERENU

### 4.1 POLOŽAJ NEKRETNINE



### 4.2 MAKROLOKACIJA

Istarska županija, najzapadnija hrvatska županija koja uključuje najveći dio Istarskog poluotoka. Upravno sjedište županije je Pazin. Sastoji se od 10 gradova i 31 općine.

Više od 208.000 žitelja ili 4,85% nacionalnog stanovništva živi u Istarskoj županiji. Gustoća naseljenosti je 73 stanovnika/km<sup>2</sup>; prosječna starost stanovništva je 43 godine. Pula je najveća urbana cjelina s 82.000 stanovnika. Oko 70,7% stanovništva živi u gradovima. Uz 29 općina brojna su i mnoga sela kojih u cijeloj Istri ima više od 600.

Dužina obale iznosi 445 km, a s otocima 539,9 km. Manji dio Istre pripada Primorsko-Goranskoj županiji. Najzapadnija točka je u Savudriji, dok je najjužnija točka u blizini Premanture.

Tlo je pretežito vapneničko, pretežito s nedovoljno vode zbog tipičnog krškog reljefa. Sjeverno-istočni dio je produžetak Dinarskih Alpi. Najviša točka je Vojak na planini Učka 1,401 metara nadmorske visine. Postoje tzv. "bijela", "siva" i "crvena" Istra. Bijela Istra je u okolo planinskih vrhova, siva Istra je plodna zemlja u unutrašnjosti Istre dok je crvena Istra u blizini obale.

Područja poput Jame Baredine blizu Poreča ili podzemna rijeka Foiba u Pazinu su popularne geološke atrakcije. Kamenolom u blizini Rovinja je posebno prilagođen proučavanju geologije. Najduža rijeka, Mirna, samo je 32 km duga s ušćem blizu Novigrada. Ostale rijeke u Istri su Dragonja, Raša...

Kontinentalne ravnice i doline su primarno namijenjene poljoprivredi. Bliže moru, zemlja se koristi za uzgoj grožđa, smokvi te maslina. Glavne značajke poljoprivrede u Istri su proizvodnja ekološki uzgojene hrane i kvalitetnog vina, te maslinarstvo. Obalna područja i otoci obiluju raznovrsnom mediteranskom vegetacijom, prvenstveno crnogoričnom šumom - zelenom makijom. Drveće, većinom hrastovina i borovina, pokrivaju trećinu teritorija.

Poznati prirodni rezervati, nacionalni park Brijuni i Park prirode Učka, zakonom su zaštićena područja. Ostala zanimljiva mjesta su Limski kanal, šuma u blizini Motovuna, Zlatni Rt, Šijanska šuma u blizini Pule, zaštićeni krajolik Kamenjak na najjužnijoj točki poluotoka, rezervat Palud u blizini Rovinja. Brijunski arhipelag je zanimljivo odredište s biljnim staništem od oko 680 biljnih vrsta.

Klima je mediteranska, veoma ugodna, s najvišom prosječnom temperaturom zraka od 24°C u kolovozu i najnižom prosječnom temperaturom od 5°C u siječnju. Ljeta su suha i topla s više od 10 sati sunca dnevno. Temperature iznad 10°C su prisutne više od 240 dana u godini. Ekstremne vrućine traju najviše tri tjedna. Iako su temperature zraka niže od onih u Dalmaciji, Jadransko more je toplije, dosežući 26°C u Kolovozu, a najhladnije u ožujku. Ovdje postoje dvije vrste vjetrova - bura koja donosi hladno i vedro vrijeme sa sjevera zimi, i jugo koje donosi kišu ljeti. Maestral je lagani ljetni povjetarac koji puše s kopna na more. Salinitet mora je 0.37‰.

Vrlo je razvijena prerađivačka industrija, s tradicionalnom poljoprivredom, ribolov, izgradnja i proizvodnja građevnih materijala, trgovina i transport. Najrazvijenije grane industije su brodogradnja i prerada metala, drva, stakla, plastike, tekstila, duhans... Prema ekonomskim pokazateljima, vodeće djelatnosti su prerađivačka industrija, turizam i trgovina. Ulažu se veliki napor u poljoprivredu i proizvodnju ekološki uzgojene hrane, vina i uzgoj maslina. Bruto domaći proizvod županije 2006. godine iznosio je 2,07 milijardi eura, što je 6% BDP-a Republike Hrvatske. Po osobi to iznosi 9.768 eura, što je 26,8% više od prosjeka Republike Hrvatske.

Organizirani turizam u Istri potječe još iz doba Rimljana, kada je car Vespazijan sagradio amfiteatar u Puli u svrhu zabave. Za vrijeme vladavine Austro-Ugarskog carstva, članovi Austrijske i Mađarske kraljevske obitelji počeli su posjećivati lokalna mjesta i otkrili Poreč. Značajni napor su uloženi u razvoj turističke infrastrukture nakon završetka Drugog svjetskog rata. U kombinaciji s prirodnim ljepotama, bogatom povijesnom i kulturnom baštinom, sva uložena sredstva su se višestruko isplatila rezultirajući brzim razvojem zapadne obale Istre. Na istočnoj strani obale razvila su se turistička središta Rabac i Opatija.

Istra je bila i još uvijek je najznačajnija turistička destinacija u Hrvatskoj, koja ugošćava goste iz zapadne i središnje Europe. Istra je najposjećenija turistička regija s 27% svih posjetitelja u Hrvatskoj.

#### 4.3 MIKROLOKACIJA

Poreč je grad u Hrvatskoj smješten na zapadnoj obali poluotoka Istre.

Poreč se nalazi na 45.2258 stupnjeva sjeverne širine i 13.593 stupnjeva istočne dužine. Leži na nadmorskoj visini od 29 metara.

Grad, koji je star gotovo dvije tisuće godina, nalazi se u luci koju od mora štiti otočić Sveti Nikola. Od oko 10.500 stanovnika grada, većina živi u predgrađima. Porečka općina ima ukupno oko 20.000 stanovnika. Gradu Poreču pripada tri otoka Altijež, Regata, Sveti Nikola te još šest manjih nadmorskih tvorba (hridi) Barbaran, Butaceja, Karbula, Safarel, Žontuja i Žontujić.

Porečka regija ili Poreština pokriva 142 km<sup>2</sup>, s obalom dugom 37 km, od rijeke Mirne kod Novigrada na sjeveru do Funtane i Vrsara na jugu. U Poreštinu osim samog grada Poreča spadaju općine Funtana, Kaštelir-Labinci, Sveti Lovreč, Tar-Vabriga, Višnjan, Vrsar i Vižinada.

Klima je vrlo blaga, bez ljetnih sparina. Kolovoz je najtopliji mjesec s prosječno 30°C i niskom vlagom, a siječanj najhladiji, s prosječno 5°C. Grad ima više od 3850 sunčanih sati u godini, što je u prosjeku više od 10 sati sunca na ljetni dan. Temperatura mora može se podići do 28°C, što je više od temperatura u južnoj Hrvatskoj. Prosječne godišnje padaline od 920 mm ravnomjerno su raspoređene tijekom godine. U Poreču puše bura sa sjevera i zimi donosi hladno i sunčano vrijeme, jugo, topli vjetar koji s juga donosi kišu, te maestral, ljetni povjetarac koji puše s mora na kopno.

U blizini se nalazi špilja Baredine, jedini otvoreni geološki spomenik u Istri. Limski kanal je morski zaljev poput fjorda koji ulazi u unutrašnjost 12 km, a nastao je zbog djelovanja rijeke Pazinčice. U njemu se ponekad nalaze gromade kvarca koje izloži djelovanje mora.

Krajoblik ima bogato sredozemno raslinje, sa šumama borova i zelenom makijom. Tlo čini plodna crvena zemlja, crljenica, zajedno s kamenjem. Crljenica je dobra za poljoprivredu. Danas proizvodnja organske hrane, maslina, grožđa, kvalitetnih sorta vina kao što su Malvazija, Borgonja, Merlot, Pinot i Teran, čini važan dio porečkog gospodarstva.

Nakon Pule, Poreč je najveći istarski grad prema broju stanovnika. Većina stanovnika su Hrvati, ali postoje značajne manjine Talijana, Slovenaca, Albanaca i Srba.

Kroz cijelu povijest ovog područja, sve do dolaska turizma, stanovnici su živjeli gotovo isključivo od zemljoradnje i ribarstva. Zato Poreč nema nikakve znatnije industrije osim prehrambene. Danas je glavni izvor prihoda turizam. U porastu su sektori trgovine, bankarstva i komunikacija.

Cijene nekretnina su vrlo visoke zbog prestižnog položaja.

Austrijsko parobrodsko društvo Lloyd iz Trsta otvorilo je 1844. turističku rutu na kojoj je bio i Poreč. Već je 1845. tiskan prvi turistički vodič s opisom i slikama grada. Austrougarska aristokracija ga je otkrila 1866., kad je austrijska nadvojvotkinja Stephanie predstavila grad široj javnosti time što je uplovila u porečku luku na svojoj jahti Phantasy. Nadvojvoda Karlo Stjepan i nadvojvotkinja Marija Terezija Austrijska proveli su ovdje odmor 1867., dok je Karlo Ludvig došao 1868. Najstariji hotel i zaštitni znak povijesti porečkog turizma je Rivijera, izgrađena 1910. Poslije su podignuti Parentino i drugi hoteli.

Iako je nepoznat izvan granica Europe, Poreč je još od 1970-ih jedan od glavnih centara hrvatskog turizma. Porečkih tridesetak hotela ima više od 95.000 kreveta, a tu je i 13 autokampova, nudistički kampovi, 16 apartmanskih kompleksa, vile, bungalovi i obiteljske kuće. To je nevjerojatan broj s obzirom na veličinu samoga grada. Turistička je infrastruktura namjerno raštrkana duž 37 kilometara obale između Mirne i Limskog kanala. Na jugu su veliki samostalni centri kao Plava Laguna, Zelena Laguna, Bijela Uvala i Brulo. Na sjeveru su Materada, Červar-Porat, Ulika i Lanterna. Ovdje odsjedne više od 30% turista na zapadnoj obali Istre turistički najintenzivnijem području Hrvatske. Ta ljetna "predgrađa" imaju svoje hotele, plaže, kampove, marine, robne kuće, prijevozna sredstva, igrališta, zabavu i razne dućane. U ljetnoj sezoni u Poreštini se privremeno nađe i po 120.000 ljudi. S obzirom da se ljudi preko dana kupaju izvan grada, navečer dolazi do turističke navale na stari grad, koji je tada pun gomila šetača iz svih europskih zemalja, a usluge im nude dućani, restorani, disko klubovi i barovi, kao i brojne galerije.

U razdoblju izvan ljetne sezone, Poreč je destinacija vikend-turista iz Hrvatske, Slovenije, Austrije, i pogotovo Italije. Sportska infrastruktura je razvijena i koristi se cijele godine. Za vrijeme Domovinskog rata, turistička je infrastruktura udomila izbjeglice iz drugih dijelova Hrvatske te Bosne i Hercegovine.

#### 4.4 PRILAZ

Nekretnina ima direktan prilaz javno prometnoj površini.

#### 4.5 VRSTA IZGRADNJE I KORIŠTENJE ZEMLJIŠTA U OKRUŽENJU PROCJENJIVANE NEKRETNINE

U okruženju procjenjivane nekretnine prevladavaju stambeno-poslovne zgrade te prateći uslužni sadržaji.

#### 4.6 OPREMLJENOST (PROMETNICE, INFRASTRUKTURA)

##### 4.6.1 Prometnice

Prometnice su primjerene obavljanju dvosmjernog prometa te opremljene komunalnom infrastrukturom.

Nekretnina se nalazi u prvom redu uz more

Udaljenost od cestovnog čvorišta Baderna na istarskom Ipsilonu – cca 12 km

Udaljenost od Grada Rovinja – cca 35 km

##### 4.6.2 Komunalna infrastruktura

Vizualnim pregledom utvrđeno je da je predmetna nekretnina priključena na svu komunalnu infrastrukturu.

##### 4.6.3 Promet u mirovanju

Promet u mirovanju riješen je na javno prometnim površinama u blizini.

#### 4.7 BUKA I ZAGAĐENJE

Na predmetnoj lokaciji nema izvora buke koji bi bili općepoznati i uočljivi.

Na predmetnoj lokaciji nema izvora zagađenja zraka ili tla koji bi bili općepoznati ili uočljivi. Testiranje na eventualna zagađenja ne podrazumijeva se ovom izvješćaju i ne spada pod ovlasti niti su predmet prilikom izrade ovog elaborata.

### 5 OPIS, OBILJEŽJA I TEHNIČKE KARAKTERISTIKE NEKRETNINA

#### 5.1 OSNOVNE NAPOMENE O NEKRETNINI

Sva saznanja o predmetnoj nekretnini su u okvirima obilaska terena i provjere izvedenog stanja zgrade sa priloženom dokumentacijom. Opis zgrade načinjen je u obimu koji je potreban za izvođenje zaključaka o vrijednosti zgrade. Za sve dijelove objekta koji su zatvoreni i nepristupačni (instalacije, izolacije podne ploče, fasade i krova i sl.) procjenjuje se na temelju pretpostavke da su uobičajene izvedbe i funkcionalno ispravni.

#### 5.2 OSNOVNA OBILJEŽJA NEKRETNINE

Vrsta:	poslovni prostor u prizemlju,
Godina izgradnje:	1969., adaptacija 2001.,
Energetski certifikat:	nije dostavljen,
Vanjski izgled:	uredno,
Uporabne jedinice:	jedna.

### 5.3 GEOMETRIJA

Prema Pravilniku (NN 105/15), Prilog 1. – Koeficijenti korisne vrijednosti površina

POSLOVNI PROSTOR	tlocrtna površina m2	koef.	korisna vrijednost površina m2	brutto površina m2	BVO m3
<b>PRIZEMLJE</b>					
1.1. pretprostor wc-a	1,10	1,00	1,10		
1.2. wc muški	3,08	1,00	3,08		
1.3. wc ženski	2,11	1,00	2,11		
1.4. pomoćni prostor (wc osoblje)	4,53	1,00	4,53		
1.5. restoran	82,00	1,00	82,00		
1.6. skladište iza šanka	3,57	1,00	3,57		
1.7. kancelarija	25,92	1,00	25,92		
1.8. <b>ostaci površina terena*</b>	<b>33,54</b>	<b>0,50</b>	<b>16,77</b>		
<b>UKUPNO:</b>	<b>155,85</b>		<b>139,08</b>	<b>166,90</b>	<b>500,69</b>

\* nije procijenjeno ovim elaboratom, nije upisano u ZK izvadak

## 5.4 KONSTRUKCIJA, ZATVARANJE, ZAVRŠNI RADOVI, OPREMA, STANJE I OPREMANJE ZAJEDNIČKIH DIJELOVA ZGRADE

### 5.4.1 Konstrukcija i materijali

<b>NKP:</b>	139,08 m <sup>2</sup>
<b>BRP:</b>	166,90 m <sup>2</sup>
<b>BVO:</b>	500,69 m <sup>3</sup>
<b>KATNOST:</b>	P+3+Pot
<b>KONSTRUKCIJA:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• temelji – AB,</li> <li>• nosivi zidovi – AB nosiva konstrukcija sa ispunom od opeke,</li> <li>• pregradni zidovi – opeka,</li> <li>• međukatna konstrukcija – AB,</li> <li>• krovište – AB,</li> </ul>
<b>PROČELJE:</b>	ožbukano i oličeno,
<b>LIMARIJA:</b>	izvedena pocinčana,
<b>OBRADA ZIDOVA:</b>	ovisno o namjeni prostora, ožbukani i oličeni i keramičke pločice,
<b>OBRADA PODOVA:</b>	keramičke pločice,
<b>VRATA I PROZORI:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ulazna vrata – ALU,</li> <li>• vanjska stolarija – ALU,</li> <li>• zaštita od insolacije – nema,</li> <li>• unutarnja stolarija – drvo,</li> </ul>
<b>SANITARNA OPREMA:</b>	standardna,
<b>VLAŽNOST:</b>	nije primijećena,
<b>VANJSKO UREĐENJE:</b>	uredno,
<b>Ocjena stanja:</b>	dobro stanje.

### 5.4.2 Instalacije nekretnine i ocjena stanja

<b>VODOVODNE INSTALACIJE:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• centralna opskrba vodom preko priključka na javnu mrežu pitke vode,</li> </ul>
<b>ELEKTRIČNE INSTALACIJE:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• dobra opremljenost,</li> </ul>
<b>KANALIZACIJSKI SUSTAV:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• kanalizacijska mreža,</li> </ul>
<b>SUSTAV GRIJANJA:</b>	klima uređaji,
<b>VENTILACIJSKI SUSTAV:</b>	prirodnim putem, posredstvom otvora, klima uređaji,
<b>Ocjena stanja:</b>	dobro stanje.

## 6 ODREĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

### 6.1 Podaci o nekretnini

Svrha ovog elaborata je utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine, u naravi poslovni prostor u prizemlju na adresi Nikole Tesle 12, Poreč.

### 6.2 Izbor metode procjenjivanja s obrazloženjem

Predmetna nekretnina može se procijeniti poredbenom metodom, gdje se referentna prodajna cijena računa po €/m<sup>2</sup>, te se obavlja procjena vrijednosti na temelju poredbenih cijena iz kupoprodajnih cijena koje sa procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarna obilježja sukladno čl. 19 Pravilnika o metodama procjena vrijednosti nekretnina (N.N. 79/2014, NN 105/2015).

Poredbena metoda je u prvome redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. Poredbenom metodom se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina (čl. 35, 36, 37 i 38 Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina).

Podaci korišteni za izradu ove procjene dobiveni iz baze kupoprodajnih cijena eNekretnine.

### 6.3 Utvrđivanje vrijednosti nekretnine

Za utvrđivanje tržišne vrijednosti predmetne nekretnine primijeniti će se sukladno čl. 23. Stavak 1. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina **POREDBENA METODA**.


Usporedivim postupkom se tržišna vrijednost, u pravilu, određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina, realizirane unatrag četiri godine. U ovom slučaju u poredbenoj metodi koristit će se četiri kupoprodajne cijene koje su bile dostupne i radi se o sličnim zgradama koje se nalaze na istom području i posjeduju slična podudarna obilježja sukladno članku 19. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina.

### 6.4 Opći vrijednosni odnosi i međuvremensko izjednačenje

Budući da se opći vrijednosni odnosi na tržištu mijenjaju kroz vrijeme i da su od izbijanja krize i recesije u 2008. godini trendovi negativni, na cijene dobivene u nacrtu izvotka iz zbirke kupoprodajnih cijena provesti će se međuvremensko izjednačenje na temelju službeno objavljene tablice Državnog zavoda za statistiku tablica 13.1.3. INDEKS CIJENA STAMBENIH NEKRETNINA. Indeksni nizovi iskoristiti će se za diskontiranje vrijednosti koje su ugovorene u drugom vremenskom trenutku na dan vrednovanja.

Poslovni prostor: zemljište: zemljište: Nikola Tesla 12, Poreč  
 z.k.č. br. 390, z.k.č. broj 215, etažno vlasništvo: E-19, z.k.o. Poreč

Grad: 337 18/PSC

 REPUBLIKA HRVATSKA STATISTIČKI URAD STATISTICAL OFFICE OF THE REPUBLIC OF CROATIA				
Godina	Trimesečje	Grad Zagreb City of Zagreb	Jadran Adriatic coast	Ostalo
Year	Quarter			
	Q4	102,17	102,80	99,43
2015.	Q1	101,52	101,00	100,20
	Q2	99,84	98,47	100,50
	Q3	99,92	100,01	99,14
	Q4	98,62	100,51	100,16
2016.	Q1	100,43	101,77	100,21
	Q2	99,91	100,33	100,52
	Q3	101,36	101,80	97,74
	Q4	100,56	101,39	98,26
2017.	Q1	100,72	102,25	95,53
	Q2	102,69	104,54	100,93
	Q3	106,45	105,46	100,20
	Q4	110,46	108,67	102,26
2018.	Q1	112,19	110,54	99,57
	Q2	114,51	109,33	98,94

Tablica 3: Državni zavod za statistiku, tablica 13.1.3, indeks cijena stambenih nekretnina (izvor DZS)

## 6.5 Grubo čišćenje izvatka

"GRUBO ČIŠĆENJE IZVATKA" - Članak 4. stavak 3. prva rečenica						
Redni broj transakcije	Adresa	Vrsta nekretnine	Namjena	Ukupna površina	Kupoprodajna cijena po NKP-u	Nadnevak sklapanja ugovora
1	k.č. 3901/34, k.o. Poreč	PP	POSLOVNA	95,08	11.073,30	05.04.2017.
2	k.č. 3927/1, k.o. Poreč	PP	POSLOVNA	108,22	14.784,70	22.07.2016.
3	k.č. 615, k.o. Poreč	PP	POSLOVNA	138,27	9.221,09	09.12.2015.
4	k.č. 361, k.o. Poreč	PP	POSLOVNA	88,26	14.049,40	25.09.2017.
5	k.č. 574, k.o. Poreč	PP	POSLOVNA	175,48	8.879,70	15.06.2018.
Transakcija br.		Razlozi za isključenje pojedinih transakcija iz daljnjeg izračuna:				
		Neadekvatna površina za usporedbu				
5		Neadekvatna cijena za usporedbu				

Tablica 4: Grubo čišćenje izvatka kupoprodajnih cijena poredbenih nekretnina (izvor baza kupoprodajnih cijena eNEKRETNINE)

## 6.6 Međuvremensko izjednačenje cijena

MEĐUVREMENSKO (INTERTEMPORALNO) IZJEDNAČENJE - PRILAGODBA TRŽIŠTU (REVALORIZACIJA CIJENA) - Članak 6. i 7. Pravilnika							
Redni broj transakcije	Vrsta nekretnine	Kupoprodajna cijena Kn/m <sup>2</sup>	Nadnevak sklapanja kupoprodajnog ugovora	Indeks DZS* na dan sklapanja kupoprodaje (A)	Indeks DZS* na dan vrednovanja 22.11.2018. (B)	Korekcijski faktor =(B)/(A)	Međuvremenski izjednačena cijena Kn/m <sup>2</sup>
1	PP	11.073,30	05.04.2017.	106,58	109,33	1,03	11.359,02
2	PP	14.784,70	22.07.2016.	101,80	109,33	1,07	15.878,30
3	PP	9.221,09	09.12.2015.	100,51	109,33	1,09	10.030,26
4	PP	14.049,40	25.09.2017.	105,46	109,33	1,04	14.564,96

\* izvor: [www.dzs.hr](http://www.dzs.hr)

Tablica 5: Međuvremensko izjednačenje kupoprodajnih cijena poredbenih nekretnina (izvor DZS)

## 6.7 Interkvalitativno izjednačenje

Korištene poredbene cijene, približne vrijednosti zemljišta i poredbeni pokazatelji izgrađenih katastarskih čestica (faktori zgrade i faktori prihoda) svojim obilježjima katastarske čestice dokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima procjenjivanja katastarske čestice ako razlike u vrijednosti korištenih dodataka i odbitaka za interkvalitativno izjednačenje ne prelazi 40 % izlazne vrijednosti (čl. 19. Pravilnika)

Položajna obilježja koja utječu na vrijednost nekretnina su prometna povezanost, položaj stambenih i poslovnih zgrada i drugi utjecaji okoliša ukoliko već nisu uzeti u obzir kod utvrđivanja obilježja nekretnine.

## 6.8 Koeficijent povoljnosti

Koeficijent povoljnosti stambenog prostora u višestambenoj zgradi dobiva se prema izrazu:

$$K_p = axk_k + bxk_o + cxk_{gds} + dxk_{uo} + exk_{sks}$$

Postoci udjela pojedinih koeficijenata u koeficijentu K<sub>p</sub>:

$$a + b + c + d + e = 1 (100\%)$$

Preporučeni izraz za izračun koeficijenta povoljnosti za stambene zgrade bez posebnih i značajnih obilježja:

$$K_p = 0,28xk_k + 0,09xk_o + 0,22xk_{gds} + 0,27xk_{uo} + 0,14xk_{sks}$$

Poslovni prostor u prizemlju, Nikole Tesle 12, Poreč  
 zk.č.br. 390, ZK uložak broj 215, etažno vlasništvo: E-19, zk.o. Poreč

Elaborat br. 337-18/PSC

etaža	podrum	prizemlje	zadnja etaža	I kat – predzadnja etaža
$k_k$	0,84	0,92	1,00	1,08

$k_o$  = KOEFICIJENT ORIJENTACIJE  $k_k$  = KOEFICIJENT KATNOSTI STANA

orijentacija stana	jednostrano	ugaono-dvostrano	dvostrano-poprečno
$k_o$	0,92	1,00	1,08

$k_{gps}$  = KOEFICIJENT GEOGRAFSKOG POLOŽAJA STANA (dnevnog boravka)

položaj stana	sjever, sjeverozapad ili sjeveroistok	istok ili zapad	jug, jugozapad ili jugoistok
$k_{gps}$	0,92	1,00	1,08

$k_{uo}$  = KOEFICIJENT UTJECAJA OKOLIŠA (pogled na zelenilo, urbani okoliš)

položaj stana	ispod standarda	prosječni standard	optimalni standard
$k_{uo}$	0,92	1,00	1,08

$k_{sks}$  = KOEFICIJENT UTJECAJA SMANJENOG KOMFORA STANOVANJA (prolaz ispod zgrade, blizina kotlovnice, trafostanice, susjedne građevine, usjeka, zasjeka)

položaj stana	pod utjecajem	nije pod utjecajem
$k_{sks}$	0,50	1,00

**INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE (ZA ODSTUPANJA U KAKVOĆI)**  
 Članci 8., 9., 10., 11., 14., 19. i 20. Pravilnika; Prilog br. 5 Pravilnika

Redni broj transakcije	Međuvremenski izjednačena cijena Kn/m <sup>2</sup>	Koeficijent katnosti $k_k$	Koeficijent orijentacije $k_o$	Koeficijent geografskog položaja $k_{gps}$	Koeficijent utjecaja okoliša $k_{uo}$	Koeficijent utjecaja smanjenog komforta stanovanja $k_{sks}$	Koeficijent za preračunavanje	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena Kn/m <sup>2</sup>
1	11.359,02	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	11.359,02
2	15.878,30	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	15.878,30
3	10.090,26	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	10.090,26
4	14.564,96	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	14.564,96

Tablica 6: Interkvalitativno izjednačenje

## 6.9 Statistička obrada i izračun vrijednosti

STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN - članak 4. stavak 3. druga rečenica Pravilnika										
Redni broj nekretnosti	Adresa	Namjena	ukupna površina	Nadmoćje slapanja ukupne površine ugovora	Kupoprodajna cijena €/m <sup>2</sup>	Meduvremenski izjednačena cijena €/m <sup>2</sup>	Meduvremenski i interkvartalivno izjednačena cijena €/m <sup>2</sup>	Odstupanje od prosječka u %	Odstupanje od prosječka (apsolutno)	Kvadrat odstupanja (apsolutnih)
1	z.č. 3901/24, k.o. Poreč	POSLOVNA	35,26	25.05.2017.	11.073,90	11.359,02	11.359,02	12,34%	1999,12	2.557.125,99
2	z.č. 3927/1, k.o. Poreč	POSLOVNA	108,72	22.07.2016.	14.734,70	15.476,32	15.476,32	-21,94%	-2920,17	8.527.375,40
3	z.č. 615, k.o. Poreč	POSLOVNA	138,77	29.12.2015.	3.221,29	10.020,36	10.050,26	27,59%	2927,87	6.572.438,46
4	z.č. 361, k.o. Poreč	POSLOVNA	83,26	25.03.2017.	14.349,40	14.564,36	14.564,36	14,40%	1606,83	2.581.889,36

Gibiše koje utječu na vrijednost predviđene nekretnosti

Površina (m <sup>2</sup> )	138,04
Lokacija	Nikole Tesle 12, Poreč
Namjena	Poslovna
Pratila godina izgradnje	1999
Klasa i razred	P43+Poc
Dan vrednovanja	22.11.2018.

Prosjeak (medijan)	12.958,34	22.238.463,11
Standardno odstupanje (σ)	2722,68	31,01%
Pravna ova sigurnost	5445,35	
Tržišna vrijednost =	1.802.000,00 Kn	
1 € na dan 22.11.2018. =	7,42 Kn	
Tržišna vrijednost nekretnosti =	242.900,00 €	
Tržišna vrijednost €/m <sup>2</sup> =	1.746,38 €	

Tablica 7: statistička obrada i izračun vrijednosti

## 6.10 Rekapitulacija i zaključak tržišne vrijednosti predmetne nekretnine

S obzirom na prethodno navedeno u dijelu o legalnosti objekta utvrđujemo da je tržišna vrijednost predmetne nekretnine na dan 22.11.2018. godine:

**1.802.000,00 Kn ili 242.900,00 Eur (1.746,38 Eur/m<sup>2</sup>)**



## 7 PRETPOSTAVKE I OGRANIČENJA

Usluga pružena od strane poduzeća PSC Antares d.o.o. je izvršena u skladu sa pozitivnim propisima RH. Mi smo djelovali kao neovisna stranka. Naša naknada ni na koji način ne ovisi o zaključcima o vrijednosti.

Ne snosimo odgovornost za stvari pravne prirode. Nismo istraživali i ne snosimo odgovornost u svezi vlasničkih prava i obveza glede predmetne nekretnine. Procjena pretpostavlja, ukoliko nije drugačije navedeno, da su vlasnikove i naručiteljeve tvrdnje valjane, imovinska prava su dobra i utrživa i ne postoje smetnje koje se ne bi mogle otkloniti.

Prema našim saznanjima svi podaci dati u ovom izvješću su istiniti i točni. Preslike dobivene dokumentacije koje su korištene prilikom izrade ovog elaborata dobiveni su od strane Naručitelja i nisu verificirani od strane pravnika ili ovlaštene osobe.

Nisu naručene niti napravljene nikakve studije o u utjecaju na okoliš. Pretpostavljeno je da postoji potpuno pridržavanje državnih i lokalnih propisa ukoliko nije drugačije navedeno. Posljedice koje bi bilo kakvo zagađivanje okoliša na procijenjenoj lokaciji moglo imati na procjenu vrijednosti iz ovog elaborata, može se prosuđivati samo nakon provođenja nezavisne profesionalne studije o okolišu.

Naša procjena vrijedi samo za spomenutu namjenu. Bilo koje drugo korištenje ili pozivanje na nju od strane Vas ili trećih osoba je nevažeće. Zadržavamo pravo uključivanja Vašeg poduzeća u našu listu klijenata. Mi ćemo po pravnoj obvezi smatrati povjerljivom svu konverzaciju, povjerene nam dokumente te naše izvješće. Ovi uvjeti se mogu mijenjati samo uz pismenu suglasnost obiju stranaka.

## 8 IZJAVA PROCJENITELJA

- Usluga pružena od strane poduzeća PSC Antares d.o.o. je izvršena u skladu sa pozitivnim propisima RH.
- Kod procjene smo djelovali kao neovisna stranka, koristeći se najbolje svim dostupnim podacima.
- Nismo osobno zainteresirani za predmet procjene.
- Naša naknada ni na koji način ne ovisi o zaključcima o vrijednosti.
- Pretpostavljamo, bez neovisne verifikacije, točnost podatka koji su nam predloženi.
- Procjena je načinjena u skladu sa kodeksom etike i važećim standardima.

## 9 PRILOZI

### 9.1 IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Puli-Pola  
ZEMLJIŠNOKNJŽNI ODJEL POREČ  
Stanje na dan: 25.11.2018. 22:50

Katastarska općina: 3237480, POREČ - ETAŽNA KNJIGA

Broj zadnjeg dnevnika: Z-36613/2017  
Aktivne plombe:

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 215

ETAŽNO VLASNIŠTVO S NEODREĐENIM OMJERIMA

#### IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 19 (OSTALO KAO NEPOTREBNO  
IZOSTAVLJENO)

#### A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			juro	čhv	m2	
1.	390	TROKATNA POSLOVNO-STAMBENA ZGRADA U POREČU, N. TESLE 12 -VEZA PODUL. 163,378 I 418 KPU-			1081	PLAN ZGRADE Z 289-09
UKUPNO:					1081	

#### B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
19	Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-19)  1. Poslovni prostori u prizemlju zgrade (garavnica živicešnih namirnicama, skladište, mesnica sa pripadajućim prostorima te buffet sa spajajućim prostorima), u plana zgrade označeni kao posebni dio "A". 265/1000 IMF D.O.O., POREČ, I. ANDRIČA 30 715/1000 KONZUM D.D., ZAGREB, M. ČAVIČA 1A  2.1 Zaprmljeno 22.11.2012. broj Z-6047/12 Na temelju primjerka Prijedloga za osiguranje zaprimljenog kod ovoga suda dana 22. studenog 2012. godine i čl 54. st. 3. Zemljišnoknjižnog poslovnika, upisuje se plomba kojom se evidentira da je pokrenut postupak u kojem bi se u odnosu na nekretnine mogla odrediti zabilježba privremene mjere zabrane otuđenja ili opterećenja, i to na nekretnini upisanoj u 19. etaži.  3.1 Zaprmljeno 20.03.2013. broj Z-1437/13 Na temelju ovisudnog Rješenja od 18. 03. 2013. godine, posl. br. Ovr-163/13, zabilježuje se privremena mjera zabranom otuđenja i opterećenja na nekretnini IMF d.o.o. upisanoj u A, a koja privremena mjera traje do protoka roka od 15 dana od ovršivosti rješenja koji će se donijeti u upravnom postupku koji se vodi kod Porezne uprave, Područni ured Pazin, Klasa 471-02/12-01/526, Ur. Br. 517-07-18-12-1.  19.1 Zaprmljeno 23.10.2017 g. pod brojem Z-31705/2017  ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA. Temeljem Rješenja Trgovačkog suda u Pazinu od 20.10.2017. posl. br. 2 St - 341/2017-22, zabilježuje se nastavak postupka na nekretnini IMF d.o.o. Poreč upisane u A, 19. etaži, radi naknadne diobe u stečajnom postupku nad stečajnom masom.	na 19 (1.1)

Poslovni prostor u prizemlju, Nikole Tesle 12, Poreč  
 zk.č.br. 390, ZK uložak broj 215, etažno vlasništvo: E-19, zk.o. Poreč

Elaborat br. 337-18/PSC

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE Katastarska općina: 3237480, POREČ - ETAŽNA KNJIGA  
 Vanjsi zrak ZK uložak Broj ZK uložka: 215  
 ETAŽNO VLASNIŠTVO S NEODREĐENIM OMIJERIMA  
 POSEBNI IZVADAK

C  
 Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
4. Na suvlasnički dio: 19			
4.1	Zaprimljeno 20.02.2015. broj Z-749/15 Na temelju sporazuma o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretnosti od 19.02.2015. uključuje se pravo zaloga na nekretnosti IMF d.o.o., radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 1.641.312,06 kuna kao i troškova iz sporazuma o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava u korist: RAKOVAC DUŠAN, OIB: 84233258136, POREČ, IVE ANDRIĆA 30	1.641.312,06 HRD	
5. Na suvlasnički dio: 19			
5.1	Zaprimljeno 10.03.2015. broj Z-1037/15 Na temelju Prijedloga za ukidanje prethodne mjere predbilježbom založnog prava na nekretnosti upisane u zk ul br 215 k o Poreč-etažna knjiga, poduložak 19 i brisanje predbilježbe, koji je prijedlog zaprimljen na ovome sudu dana 03. ožujka 2015. godine, na poslovni broj Ovr-470/14 i čl. 84. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o zemljišnim knjigama, zabilježuje se pokretanje postupka radi ukidanja prethodne mjere predbilježbom založnog prava i brisanja predbilježbe na nekretnosti upisanoj u A-19 etaža, i u vlasništvu u 285/1000 dijela IMF d.o.o. Poreč (OIB: 77978037361)		
6. Na suvlasnički dio: 19			
6.1	Zaprimljeno 12.03.2015. broj Z-1082/15 Na temelju prijedloga za osiguranje novčane tražbine prisilnim zasnivanjem založnog prava na nekretnosti, zaprimljenog kod općinskog suda u Poreču - Parenzu, dana 12.03.2015. i čl. 84.a Zakona o izmjenama i dopunama zakona o zemljišnim knjigama, zabilježuje se pokretanje postupka novčane tražbine prisilnim zasnivanjem založnog prava na nekretnosti u vlasništvu IMF d.o.o., upisane u A -		
7. Na suvlasnički dio: 19			
7.1	Zaprimljeno 31.03.2015. broj Z-1377/15 Na temelju Rješenja Općinskog suda u Poreču-Parenzu od 30. ožujka 2015. godine, poslovni broj Ovr-206/15, uključuje se pravo zaloga na nekretnosti protivnika osiguranja IMF d.o.o. Poreč, upisanu u A i to na 285/1000 dijela 19. etaže, radi osiguranja novčane tražbine iznosa od =4.561.074,38 kuna (glavnica 3.782.667,42 kuna, kamate obračunate do dana 16.prosinca 2013. u iznosu od 778.406,96 kuna) zajedno sa zakonskom zateznom kamatom koja na iznos glavnice od 3.782.667,42 kuna teče počev od 17.12.2013. godine, pa do isplate, po stopi propisanoj čl. 29. st 2. Zakona o obveznim odnosima (NN 35/05., 41/8.) (uvećanjem eskontne stope HNB koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta koje je prethodila tekućem polugodištu za 5% poena) i radi osiguranja troškova ovršnog postupka sa zakonskim zateznom kamatom po stopi propisanoj čl. 29. st 2. Zakona o obveznim odnosima (uvećanjem eskontne stope HNB koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekućem polugodištu za 5% poena), tekućim počev od dana donošenja rješenja o osiguranju, pa do isplate, u korist: REPUBLIKA HRVATSKA, MINISTARSTVO FINACIJA, POREZNA UPRAVA, OIB: 18683136487	4.561.074,38 KN	
7.2	Zaprimljeno 31.03.2015. broj Z-1377/15 Zabilježuje se ovršivost tražbine upisane u korist Republike Hrvatske, Ministarstva financija, Porezna uprava, pod C 7.1.		
8. Na suvlasnički dio: 19			

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE  
 Katastarska općina: 3237480, POREČ - ETAŽNA KNJIGA

Ventiliran ZK uložak  
 Broj ZK uložka: 215

ETAŽNO VLASNIŠTVO S NEODREĐENIM OMJERIMA

POSEBNI IZVADAK

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
8.1	Zaprimljeno 13.07.2015. broj Z-2885/15 Na temelju ovog rješenja o osiguranju od 30.06.2015. posl. broj Ovr-5335/15. i prijedloga za osiguranje ODO u Puli - Pola, Stalna služba u Pazinu br. O-DO-3286/2015 od 23.06.2015. uknjižuje se pravo zalog na nekretnosti u vlasništvu protivnika osiguranja IMF d.o.o. Poreč, upisanu u A, na 285/1000 dijela 19. etaže, radi osiguranja novčane tražbine iznosa od 10.105,68 kuna zajedno sa zakonskom zateznom kamatom koja teče na iznos od 2.195,05 od 02.03.2015. pa do isplate, na iznos od 2.867,47 kn od 31.03.2015. pa do isplate i na iznos od 5.043,16 kn od 30.04.2015. pa do isplate, po stopi propisanoj čl. 29. st. 2. ZOO-a (uvećanjem eskontne stope HNB koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta koje je prethodila tekućem polugodištu za 5% poena), i troškova ovog postupka osiguranja sa zakonskim zateznim kamatama po stopi propisanoj čl. 29. st. 2. Zakona o obveznim odnosima (uvećanjem eskontne stope HNB koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta koje je prethodila tekućem polugodištu za 5% poena), tekućim počev od dana donošenja rješenja o osiguranju, pa do isplate, u korist: <b>REPUBLIKA HRVATSKA MINISTARSTVO FINACIJA POREZNA UPRAVA, OIB: 18683136487</b>		
8.2	Zabilježuje se izvršivosti tražbine upisane u korist, Republike Hrvatske, Ministarstva financija, Porezna uprava, u listu "C" pod rednim brojem 8.1, sa ovom rješenjem posl. br. Z-2885/15.		
9. Na suvlasnički dio: 19			
9.1	Zaprimljeno 26.01.2016. g. pod brojem Z-3688/2016  ZABILJEŽBA, PRIJEDLOG ZA OSIGURANJE 23.02.2016. zabilježuje se da je pokrenut postupak radi osiguranja novčane tražbine pravnim zasnovanjem založnog prava pod posl. br. Ovr-1193/16 na nekretnostima IMF d.o.o., Partizanska 4/I, Poreč		vezano uz P 19.1.1
10. Na suvlasnički dio: 19			
10.1	Zaprimljeno 09.03.2016. g. pod brojem Z-6916/2016  UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE O OSIGURANJU 07.03.2016. za iznos od 582.093,27 kn (slovima: petstoosamdesetdvijestisućedevedesettrikuncidvadesetsedam i po), zajedno sa zakonskom zateznom kamatom koju na iznos glavnice od 450.239,27 kn teče od 23.ožujka 2015. pa do isplate, na nekretnosti IMF d.o.o. Poreč, u 285/1000 dijela, u korist <b>REPUBLIKA, OIB: 18683136487</b>	582.093,27 KN	
10.2	Zaprimljeno 09.03.2016. g. pod brojem Z-6916/2016  ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAŽBINE, koja ima učinak da se izvrši na toj nekretnosti: smije provesti i prema trećoj osobi koja tu nekretnost kasnije stekne		na 10.1
11. Na suvlasnički dio: 19			
11.1	Zaprimljeno 13.12.2016.g. pod brojem Z-35880/2016  ZABILJEŽBA, OVRHA, Temeljem ovogodnog Rješenja o ovrhi posl.br. Ovr-8472/16 od 09. prosinca 2016. godine, zabilježuje se ovrha na nekretnosti IMF d.o.o. Poreč, Partizanska 4/I, OIB: 77978037361, na 285/1000 dijela 19. etaže		vezano uz P 19.1.1
13. Na suvlasnički dio: 19			

254

Poslovni prostor u prizemlju, Nikole Tesle 12, Poreč  
 zk.č.br. 390, ZK uložak broj 215, etažno vlasništvo: E-19, zk.o. Poreč

Elaborat br. 337-18/PSC

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE  
 Katastarska općina: 3237480, POREČ - ETAŽNA KNJIGA  
 POSEBNI IZVADAK  
 Vraćam ZK uložak  
 Broj ZK uložka: 215  
 ETAŽNO VLASNIŠTVO S NEODREĐENIM OMJERIMA

C  
 Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
13.1	Zaprimljeno 12.09.2017.g. pod brojem Z-26897/2017  UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, Temeljem Ugovora o zasnivanju založnog prava na nekretnostima, potvrđenog u Uredu javnog bilježnika Katice Valić, br. OV- 6556/17 od 01. rujna 2017., na nekretnosti KONZUM d.d., Zagreb, Marijana Čavića 1-A, OIB: 29955634590, koja se sastoji od 715/1000 dijela (E-19), uknjižuje se pravo založnog prava u svrhu osiguranja novčane tražbine Prodavatelja osiguranja prema bilo kojem Dužniku (kako je definiran Ugovorom o kreditu) na temelju Paralelnog Duga i prema Ugovoru o kreditu do iznosa od najviše EUR 1.060.000.000,00 (miliarda i šezdeset milijuna eura) uvećano za kamate i za sve troškove koje pretrpi Prodavatelj osiguranja u vezi sa zaštitom svojih prava prema Financijskim dokumentima (kako su definirani Ugovorom o kreditu) i bilo koje drugo ukosomno potraživanje prema Financijskim dokumentima, u punom iznosu, kao sporedni uložak, za korist: <b>MADISON PACIFIC TRUST LIMITED, OIB: 80417890064, 1720, 17. KAT, TOWER ONE, ADMIRALITY CENTER, 18 HAR COURT ROAD, HONG KONG</b>	1.060.000.000,00 EUR	SPOREDNI ULOŽAK vezano uz B 19 (11)
13.2	Zaprimljeno 12.09.2017.g. pod brojem Z-26897/2017  ZABILJEŽBA, GLAVNI ULOŽAK, Zabilježuje se da je upisana zajednička hipoteka u zemljišnim knjigama Zemljišnoknjižnog odjela Općinskog građanskog suda u Zagrebu, u z.k.ul. 8169 k.o. Vrapče Novo B-223, glavni uložak		na 13.1

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 25.11.2018.



Poslovni prostor u prizemlju, Nikole Tesle 12. Poreč  
ZK broj 390, ZK uložak broj 215, etažno vlasništvo 5/19, 1-19, Poreč

Elaborat broj 337/181KSC

## 9.2 PRIJEPI POSJEDOVNOG LISTA



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR PU LA-POLA  
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNOSTI POREČ-PARENZO

## NESLUŽBENA KOPIJA

Štampe na dan: 25.11.2018. 22:30

### PRIJEPI POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: POREČ (Mbr. 323748)

Posjedovni list: 5767  
nekretnosti na kojoj je uspostavljeno etažno vlasništvo

Redni broj dijela	Udio dijela	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno mjesto nastana osobe	Udio	OIB
19		KONZUM D.O.O. ČAVICA (A. ZAGREB (GRAD) (ZAJEDNIČKI VLASNIK)	715/1000	
		PREDOČ, DE ANDREA 30, POREČ (ZAJEDNIČKI VLASNIK)	285/1000	
20		MARIJA ZAGORJE, UL. NIKOLE TESLE 12, POREČ (ZAJEDNIČKI VLASNIK)	1/1	06267944086
21		HTPO ATPE-ADRIA BANK D.O.O. PODRUČJE TA POREČ, ZAGREB (GRAD) (ZAJEDNIČKI VLASNIK)	1/1	
22		GIORGIO SPERCHIL S. BARTOLOMEO VIA DARSELLA DI S. BARTOLOMEO 19-B, ITALIA (ZAJEDNIČKI VLASNIK)	1/1	
23		EDA PETEK, UL. NIKOLE TESLE 12, POREČ (ZAJEDNIČKI VLASNIK)	1/1	04525839669
24		MARIJAN VUKUŠIĆ, UL. NIKOLE TESLE 12, POREČ (ZAJEDNIČKI VLASNIK)	1/1	17478343485
25		DRUŠTVENO VLASNIŠTVO * OPĆINA POREČ, 000, POREČ (ZAJEDNIČKI VLASNIK)	1/1	
26		ROBERT ŠIMEC, GAJNICE 25, ZAGREB (GRAD) (ZAJEDNIČKI VLASNIK)	1/2	19151509935
		JASMINKA KRČANOVIĆ ŠIMEC, GAJNICE 25, ZAGREB (GRAD) (ZAJEDNIČKI VLASNIK)	1/2	78380437618
27		KATARINA TOMIČIĆ, UL. NIKOLE TESLE 12, POREČ (ZAJEDNIČKI VLASNIK)	1/2	28048387503
		JOSIP TOMIČIĆ, UL. NIKOLE TESLE 12, POREČ (ZAJEDNIČKI VLASNIK)	1/2	75320161019
28		DRUŠTVENO VLASNIŠTVO * OPĆINA POREČ, 000, POREČ (ZAJEDNIČKI VLASNIK)	1/1	
29		VESNA IVRIKOVIC, CRESKA UL. 34, POREČ (ZAJEDNIČKI VLASNIK)	1/2	54390121122
		BRANKO ČURIC, UL. DINKA TRINAJSTICA 19, POREČ (ZAJEDNIČKI VLASNIK)	1/2	30832363534
30		JOSIP TOMIČIĆ, UL. NIKOLE TESLE 12, POREČ (ZAJEDNIČKI VLASNIK)	1/1	
31		JOSIP TOMIČIĆ, UL. NIKOLE TESLE 12, POREČ (ZAJEDNIČKI VLASNIK)	1/1	

Poslovni prostor u prizemlju, Nikole Tesle 12, Poreč  
 zk.č.br. 390, ZK uložak broj 215, etažno vlasništvo: E-19, zk.o. Poreč

Elaborat br. 337-18/PSC

Redni broj dijela	Dio dijela	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	Udio	OIB
32		ALBINO BANIĆ, UL. NIKOLE TESLE 12, POREČ (ZAJEDNIČKI VLASNIK)	1/1	
34		GRAD POREČ-PARENZO, OBALA MARŠALA TITA 5, POREČ (ZAJEDNIČKI VLASNIK)	1/1	41303906494
35		ANDRIJELJA DULAR, LJUBLJANA DVORŽAKOVA 11, SLOVENIJA (ZAJEDNIČKI VLASNIK)	1/2	
		ANDA DULAR, LJUBLJANA DVORŽAKOVA 11, SLOVENIJA (ZAJEDNIČKI VLASNIK)	1/2	
36		BOJAN RAČKI, KRALJICE JELENE 8, ZAGREB (GRAD) (ZAJEDNIČKI VLASNIK)	1/1	03325315711
37		KLAUDIO DUKIĆ, UL. NIKOLE TESLE 12, POREČ (ZAJEDNIČKI VLASNIK)	1/1	

**Podaci o katastarskim česticama**

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		390	POREČ	1081	03, 3		
			KUĆA, POREČ	664			
			DVORIŠTE	417			
			Ukupna površina katastarskih čestica	1081			

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

Poslovni prostor broj 12, Nekole Tesle 12, Poreč  
z.k.č. br. 390, ZK broj: 215, katastr. vlasništvo: E-19, z.k.o. Poreč

El. broj: 337-18/PSC

### 9.3 IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

  
REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNOSTI POREČ-PARENZO

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. POREČ, 323748  
k.č. br. 390

#### IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Političko mjesto izlaza 1: 1000  
Izvod iz katastarskog plana 1:500



Datum izlaza: 26.11.2018

Fotografiranje prostora – prizemlja i Nikola Tesle 12. Poreč  
 ZK broj 390, ZK uložak broj 215, etažno vlasništvo E-19, zku. Poreč

Elaborat br. 337-18/PSC

#### 9.4 FOTODOKUMENTACIJA



Poslovni prostor u prizemlju, Nikole Tesle 12 Poreč.  
 Č br. 390 ZK uložak broj 215, etažno vlasništvo: E-19 ZK Poreč

Elaborat br. 337-18 PSC



Poslovni prostor u prizemlju Nikola Tesle 12, Poreč  
 zk.č.br. 390, ZK uložak broj 215, etažno vlasništvo E-19, zk.o. Poreč

Elaborat o. 37.18 PSC



## 10 OVLAŠTENJE

### 10.1 Preslika Rješenja o imenovanju stalnim sudskim vještakom graditeljske struke, broj 4 Su-91/2017-2, od 14. ožujka 2017.godine



REPUBLIKA HRVATSKA  
TRGOVAČKI SUD U RIJECI  
Rijeka, Zadarska 113

URED PREDsjedNICE SUDA  
Broj: 4 Su-91/2017-2  
Rijeka, 14. ožujka 2017.

Na temelju odredbe članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima ("N.N.", br. 28/13, 33/15 i 82/15), odredbe članka 17. stavak 1. alineja 7. Sudskog poslovnika ("N.N.", br. 37/2014, 49/2014, 8/15, 35/15, 123/15 i 45/16), kao i odredbe članka 10. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("N.N.", 38/2014, 123/15 i 39/16), predsjednica Trgovačkog suda u Rijeci Ika Mohorović, 14. ožujka 2017. godine donijela je sljedeće

#### RJEŠENJE

**ŽELJKO PANTELIĆ**, dipl.ing.grad. (z. Kastva, Spinčići 259A, OIB: 74114840584, imenuje se stalnim sudskim vještakom za područje graditeljstva i procjene vrijednosti nekretnina na vrijeme od 4 (četiri) godine, počev od 16. travnja 2017. godine za područje Trgovačkog suda u Rijeci.

#### Obrazloženje

Na temelju odredbe članka 11. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima Trgovačkom sudu u Rijeci 10. ožujka 2017. godine obratio se Željko Pantelić, dipl.ing.grad. sa zahtjevom za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom graditeljske struke i procjeniteljem vrijednosti nekretnina za područje Trgovačkog suda u Rijeci.

Predsjednica Trgovačkog suda u Rijeci razmotrila je zahtjev imenovanog za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom i nakon obavljenog uvida u priloženu dokumentaciju utvrdila je da imenovani ispunjava sve uvjete za ponovno imenovanje, te je na temelju odredbe članka 11. Pravilnika o sudskim vještacima riješeno kao u izreci rješenja.

Uputa o pravnom lijeku.

Protiv ovog rješenja može se podnijeti žalba u roku od 15 dana od dana dostave rješenja. Žalba se podnosi putem predsjednika Trgovačkog suda u Rijeci u dva istovjetna primjerka s dva preslika rješenja, a o žalbi odlučuje Ministarstvo pravosuđa Republike Hrvatske.



PREDsjedNICA SUDA  
Ika Mohorović

Poslovanje na prizemlju, Nikole Tesle 12, Poreč  
 zbroj 391, zbroj 215, etažno vlasništvo, E-19, zbroj 391

Službeni broj 332-18/PSC

## 10.2 Rješenje Trgovačkog suda u Rijeci broj 4 Su-115/2018-2, od 9. travnja 2018. godine – OVLAŠTENJE za obavljanje usluga vještačenja i procjene nekretnina



REPUBLIKA HRVATSKA  
 TRGOVAČKI SUD U RIJECI  
 Rijeka, Zadarska 1 i 3

PREDSJEDNICA SUDA  
 Broj: 4 Su-115/2018-2  
 Rijeka, 9. travnja 2018.

### RJEŠENJE

Predsjednica Trgovačkog suda u Rijeci, odlučujući o zahtjevu pravne osobe PSC ANTAIRES d.o.o. iz Kostrene na temelju čl. 126. st. 3 i 4 Zakona o sudovima (NN br. 28/13, 33/15 i 82/16) u vezi s čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (NN br. 38/14, 123/15 i 29/16)

### riješila je

Izdvaja se da pravna osoba Poslovno Servisni Centar ANTAIRES, upravljanje investicijskim projektima, procjena nekretnina, konzalting iz Kostrene, Žuknica 2, OIB: 49123988873 ispunjava uvjete iz čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima za obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja GRADITELJSTVA I PROCJENE NEKRETNOSTI, te se istoj odobrava obavljanje poslova sudskog vještačenja iz navedenog područja na vrijeme od četiri godine počev od 9. travnja 2018. godine za područje Trgovačkog suda u Rijeci.

Vještačenje će obavljati stalni sudski vještaci zaposleni u PSC ANTAIRES d.o.o. iz Kostrene.

### Obrazloženje

Pravna osoba PSC ANTAIRES, d.o.o. iz Kostrene podnijela je 9. travnja 2018. zahtjev za uvrštenje na popis pravnih osoba ovlaštenih za obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja graditeljstva i procjene nekretnina.

Kako je vidljivo iz dokumentacije priložene zahtjevu tvrtka PSC ANTAIRES d.o.o. iz Kostrene registrirana je pri Trgovačkom sudu u Rijeci za djelatnost građevinskog vještačenja i procjenu nekretnina, te ima zaposlene stalne sudske vještace iz područja graditeljstva i procjena nekretnina, koji su osigurani od odgovornosti za obavljanje poslova sudskog vještačenja.

S obzirom na naprijed navedeno, ispunjeni su uvjeti iz čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima, te je riješeno kao u izreci rješenja.



PREDSJEDNICA SUDA  
 Mohorović

## **11 KORIŠTENI ZAKONI, PROPISI I LITERATURA**

### **11.1 Građevinski propisi**

- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13),
- Zakon o gradnji (NN 153/13),
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, NN 143/13),

### **11.2 Propisi i literature o vrednovanju nekretnina**

- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15),
- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnine (NN 78/15),
- Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN 100/12),
- Podatak o prosječnim troškovima gradnje m<sup>3</sup> etalonske građevine u RH (NN 59/10),
- Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina, Vladimir Krtalić, svibanj. 2007.godine,
- Sustavi planiranja korištenja zemljišta, Povijesni prikaz, Postojeće stanje, Prijedlog mogućeg oblikovanja hrvatskog sustava planiranja korištenja zemljišta, Vladimir Krtalić, Zagreb 2004.godine,
- Procjenjivost stvari (nekretnina) obzirom na cijenu kao bitan sastojak ugovora o kupoprodaji. Zbornik radova, II stručno savjetovanje HDSV, Procjena nekretnina, Vlado Belaj, Zagreb 2005.godine,
- Procjena vrijednosti građevinskih objekata i nekretnina, Zbornik radova II, Petar Đukan, Saša Đukan, Zagreb 2005.godine,
- Uređenje i opremanje građevinskog zemljišta, Informator broj 5067, Ines Čengić, Vladimir Krtalić, Zagreb rujan 2002.godine,

### **11.3 Propisi o vlasništvu**

- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, NN 68/98, NN 137/99, NN 22/00, NN 73/00, NN 114/2001, NN 79/2006 i NN 141/2006),
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN 91/96, NN 68/98, NN 137/99, NN 114/01, NN 100/04, NN 107/07, NN 152/08, NN 126/10, NN 55/13, NN 60/13),

### **11.4 Propisi iz područja energetske učinkovitosti**

- Pravilnik o energetske pregledu zgrade i energetske certificiranju (NN 48/14., 150/14.)
- Pravilnik o sustavnom gospodarenju energijom u javnom sektoru (NN 18/15),
- Pravilnik o uvjetima i mjerilima za osobe koje provode energetske preglede građevina i energetske certificiranje zgrada (NN 81/12., 64/13.)

### **11.5 Propisi o vodnom doprinosu**

- Uredba o visini vodnog doprinosa od 28.05.2010.godine,
- Pravilnik o obračunu i naplati vodnog doprinosa od 26.08.2014.godine,

### **11.6 Ostali propisi i publikacije**

- Priručnik za građevinsko poduzetništvo i normativi građevinskih radova, G.Bučar, I.C.G. Omišalj 1999.godine,
- Prodaja nekretnina, Hrvatska gospodarska komora, Zagreb, listopad 2012.godine,
- Pravilnik o amortizaciji, Tablica godišnjih amortizacijskih stopa, NN 91/94,
- Bilten standardnih kalkulacija radova u visokogradnji IGH Zagreb, rujan 2012.godine,
- Važeći Zakoni, građevinski propisi i normativi RH,
- Podaci iz glasila o posredovanju i prometu nekretnina na području Istarske županije (studen/prosinac 2018. godine),
- Informacije s web stranica oglasnika za posredovanje u prometu nekretnina, recentno.