JASMINKA LILIĆ, dipl.ing.građ.
stalni sudski vještak u građevinarstvu
rješenje br. 4.SU.-260/2016-2
51 000 Rijeka, Švalbina 7
OIB 23206156984

REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U RIJECI

REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U RIJECI
PRIMLJENO:
10 -03- 2020
Neposredno - predano pošti:
Obično-preporučeno: ____ 20____
Pošta____ R ____
Primjeraka 1 priloga ____
Pristojbe:____ kn, državnim biljezima
Primio:

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

Vještačenje : 25-02/2020
Veza : Posl.br. 14 St-141/2019-18

Stečajna masa : **OIL RIJEKA društvo s ograničenom odgovornošću** za veleprodaju i maloprodaju naftnih derivata „u stečaju" Pula, Dobrilina 9, OIB: 18952617738

NALAZ I MIŠLJENJE GRAĐEVINSKOG VJEŠTAKA

X 3

Rijeka, 25.02.2020.

Izradila:
Jasminka Lilić, dipl.ing.građ.

1. OPĆE INFORMACIJE

1.1. Podaci o predmetu procjene

Rješenjem Trgovačkog suda u Rijeci, **Poslovni broj 14 St-141/2019-18,** vještačenje po ovom predmetu povjerava se Jasminki Lilić, diplomiranom inženjeru građevinarstva, stalnom sudskom vještaku građevinske struke.

Zadatak vještaka je utvrditi prometnu vrijednost nekretnine :

- k.č.br. 1720/4, POSLOVNA ZGRADA, ISTARSKA ULICA 64, DVORIŠTE ukupne površine 6983 m^2, k.o. Vodnjan

2. Suvlasnički dio: 289/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2)
s kojim je povezano pravo vlasništva posebnog dijela nekretnine koji se nalazi u dilataciji "A" i koji je u Planu posebnih dijelova označen slovom "B" i obojan plavom bojom, u naravi garaža u podrumu zgrade, ukupne reducirane površine 1605,90 m^2.

2. Suvlasnički dio: 93/250

1.2. Podaci o očevidu

Datum procjene vrijednosti:	25.02.2020.
Datum očevida, kakvoće:	03.12.2019.
Opseg obilaska:	obavljen pregled objekta, fotografiranje
Korišteno na obilasku:	izvadak iz zemljišne knjige, prijepis posjedovnog lista, izvod iz katastarskog plana

1.3. Podaci o nekretnini i njenom legalitetu

U zemljoknjižnom izvatku za k.o. Vodnjan, nema vidljivih zabilježbi odnosnih na legalitet nekretnine.

Republika Hrvatska, Istarska županija, Upravni odjel za prostorno uređenje i gradnju, Odsjek za prostorno uređenje i gradnju Pula, izdao je **Potvrdu glavnog projekta**, Klasa: 361-03/08-03/460, Urbroj: 2163/1-18-06/8-08-16, Pula, 16.lipnja 2008, kojim se utvrđuje da je Glavni projekt, zajedničke oznake 2607 od siječnja 2008. godine,

izrađen od „Studio Bašić" d.o.o. iz Pule, po glavnom projektantu Goranu Bašić, dipl.ing.arh., ovlašteni arhitekt, broj ovlaštenja A 2365, za građenje poslovno-stambene građevine na građevinskoj čestici koju čini k.č.br.1720/4 u k.o.Vodnjan, u Vodnjanu, izrađen u skladu s Lokacijskom dozvolom Klasa: UP/I-350-05/07-01/566, Urbroj: 2163-04-02-07-12 od 20.srpnja 2007. godine izdanoj od Ureda državne uprave u Istarskoj županiji, Izmjenom lokacijske dozvole Klasa: UP/I-350-05/08-01/4214, Urbroj: 2163/1-18-06/8-08-3 od dana 28.svibnja 2008. godine, izdanoj od Istarske županije, Upravni odjel za prostorno uređenje i gradnju, te odredbama Zakona o prostornom uređenju i gradnji, propisa donesenih na temelju tog zakona i drugih propisa.

Za potrebe izrade nalaza zatražen je uvid u Plan posebnih dijelova zgrade za dio poslovno-stambene građevine – diletacija A izrađen od ovlaštenog arhitekta Goran Bašić, dipl.ing.arh., broj projekta A 11/09, kolovoz 2009.

Na zemljištu je izgrađena poslovna zgrada trgovačke namjene (hipermarket Konzum) koja se sastoji od etaža podruma i prizemlja . Potvrdom glavnog projekta predviđena je izgradnja stambeno-poslovne građevine po fazama (dilatacija A – I.faza, dilatacija B – II.faza, dilatacija C – III.faza). Predmet procjene je prostor garaže koji se nalazi u podrumu poslovne zgrade izgrađene u fazi I - dilataciji A. Faza II je započeta izgradnja – roh bau - dilatacija B.
Pregledom dobivene dokumentacije utvrđuje se da je predmetna nekretnina legalna.

Građevina je upisana u glavnu knjigu i posjedovni list te je ucrtana u kopiju katastarskog plana. Zemljišno i katastarsko stanje po pitanju površine je usklađeno.

2. LOKACIJA

2.1. Položaj

Predmet procjene je garaža u podrumu poslovne zgrade, te započeta gradnja poslovnog objekta diltacija B koja se nalazi u gradu Vodnjan na adresi Istarska 64. Mikro okolica su objekti stambene i poslovne namjene. Predmetna nekretnina nalazi se na urbaniziranom i komunalno opremljenom zemljištu (struja, voda , kanalizacija). Pristup predmetnoj nekretnini moguć je osobnim vozilima. Procjenjivana nekretnina dobro je prometno povezana sa ostalim područjima i sa važnim prometnicama.





IZVOD IZ DRŽAVNE GEODETSKE UPRAVE (DOF5)

(k.č. 1720/4, k.o. Vodnjan)

2.1.1. Makrolokacija

Vodnjan je grad u Istri, Hrvatska, desetak kilometara sjeverno od Pule. Gradu Vodnjanu pripada 4 naselja, to su: Gajana, Galižana, Peroj i Vodnjan. Grad je u unutrašnjosti svoje povijesne jezgre sačuvao svoj poseban srednjovjekovni izgled s vežama i uskim uličicama koje nepravilno vijugaju među kućama, s kaldrmama i pročeljima od obrađenog

kamena, starim ulicama s još uvijek upečatljivo raspoznatljivim gotičko-venecijanskim, renesansnim i baroknim stilom, te brojnim crkvama bogatima sjećanjem i djelima. U crkvi sv. Blaža nalazi se svjetski poznata zbirka relikvija u Vodnjanu kao i Vodnjanske mumije svetaca. Grad se urbanistički širi i zahvaća periferiju ne nagrđujući profil gradskog naselja nadvišenog najvišim zvonikom u Istri.

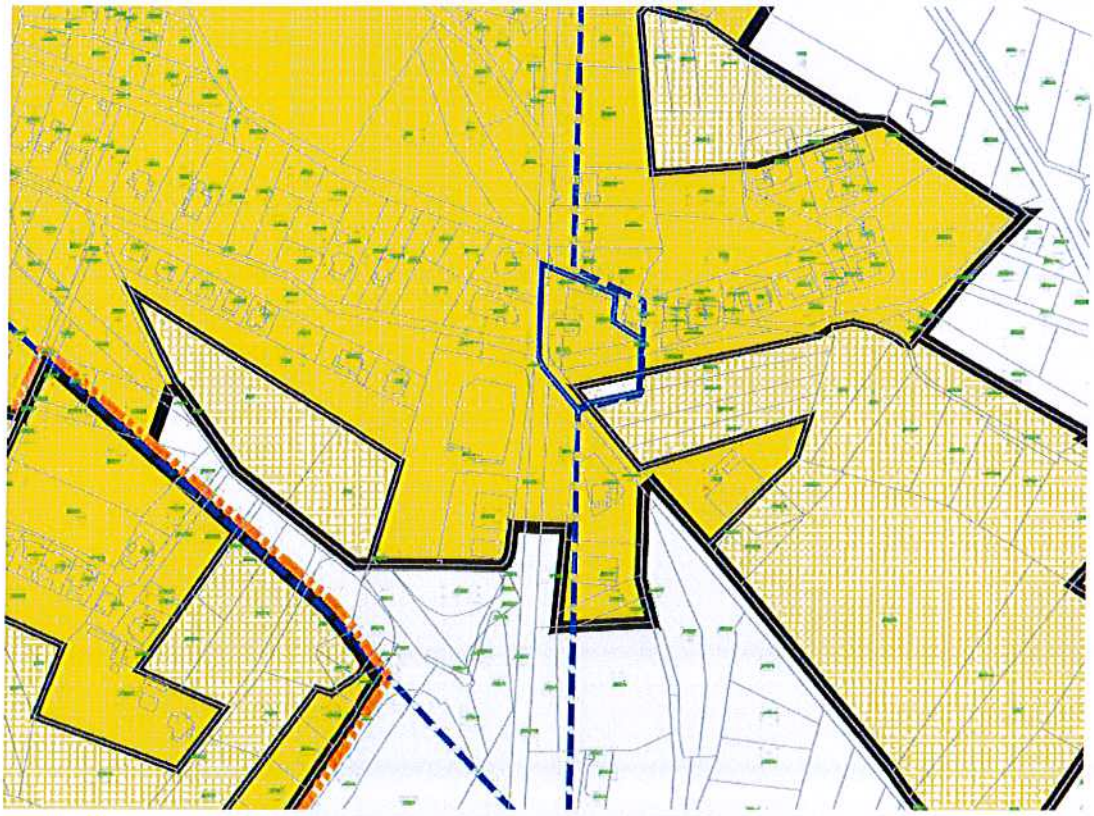
2.1.2. Lokalni položaj

Predmetna nekretnina nalazi se u širem području grada Vodnjan, u zoni koja se nalazi oko 350 metara od centra grada, u okruženju poslovnih i stambenih objekata. Blizina svih sadržaja.

2.2. ZEMLJIŠTE

2.2.1. Planski status

izvor podataka: http://www.vodnjan.hr/poslovati-na-vodnjanstini/prostorni_planovi/razradeni-po-zonama-sa-slikama



RAZVOJ I UREĐENJE PROSTORA/POVRŠINA NASELJA

GRAĐEVINSKO PODRUČJE - IZGRAĐENI DIO

Županija	ISTARSKA ŽUPANIJA	
Općina/grad	GRAD VODNJAN - DIGNANO	
Naziv prostornog plana:	V. IZMJENE I DOPUNE PROSTORNOG PLANA UREĐENJA GRADA VODNJANA - DIGNANO	
Naziv kartografskog prikaza:	GRAĐEVINSKA PODRUČJA NASELJA GRAD VODNJAN, SAN ANTONIO I ŠALVELA, SPORTSKA NAMJENA BARUTANE, TP VIŠANEL, TP ŠALVELA, GOSPODARSKA NAMJENA KONTEJNERI, SANTA LUCIA, VODNJAN SJEVER I CALDERIVA I JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA - ZDRAVSTVENA CALDERIVA	
Broj kartografskog prikaza:	4.1	Mjerilo kartografskog prikaza: 1:5000
Odluka o izradi plana: (službeno glasilo): *Službene novine Grada Vodnjana - Dignano" br. 6/16, 10/16		Odluka predstavničkog tijela o donošenju plana (službeno glasilo): *Službene novine Grada Vodnjana - Dignano" br. 12/2018.

2.2. GRAĐEVINSKA PODRUČJA NASELJA

OPĆE ODREDBE

Članak 23.

Unutar granica građevinskih područja naselja mogu se graditi građevine stambene namjene, građevine mješovite namjene (stambeno-poslovne građevine odnosno poslovno stambene), građevine javnih namjena, poslovne građevine, građevine ugostiteljsko - turističke namjene (sve vrste iz skupine "hoteli" i vrste kamp i kamp odmorište iz skupine "kampovi", sukladno posebnom propisu), građevine i površine za sport i rekreaciju, prometne, komunalne, građevine infrastrukture i druge građevine u skladu s odredbama ovog Plana pod uvjetom da ne ometaju stanovanje kao osnovnu namjenu.

Građevine ugostiteljsko - turističke namjene koje se ne grade kao pojedinačne smještajne građevine - hoteli, planiraju se unutar turističkih zona (TZ), u naseljima određenim člankom 30a. ovih odredbi.

OPĆI UVJETI GRAĐENJA I UREĐIVANJA GRAĐEVNIH ČESTICA

OBLIK I VELIČINA GRAĐEVNE ČESTICE

Članak 28.

Najmanja veličina građevne čestice ovisno o vrsti građevine određuje se kako slijedi:

- kod obiteljskih kuća i kuća za povremeno stanovanje najmanje 320 m2 za slobodnostojeće građevine, 240 m2 za poluugrađene građevine i 200 m2 za ugrađene građevine

- kod višeobiteljskih građevina najmanje 600 m2

- kod višestambenih građevina najmanje 800 m2

- kod građevina javne i društvene namjene najmanje 600 m2

- kod građevina gospodarske namjene-poslovne namjene 600 m2

- kod građevina gospodarske namjene (ugostiteljsko - turističke) iz skupine "hoteli" najmanje 800 m2, osim za vrstu turističko naselje - najmanje 3.000 m2.

- kod građevina gospodarske namjene (ugostiteljsko - turističke) vrste kamp iz skupine kampovi najmanje 1.200 m2, a vrste kamp odmorište najmanje 1.000 m2.

Izuzetno kod interpolacije i gradnje u zaštićenim urbanim cjelinama naselja Vodnjan i Galižana veličina građevnih čestica može biti i manja. U zbijenim dijelovima ostalih postojećih naselja

(izgrađeni dio građevinskog područja utvrđen ovim Planom) veličina građevnih čestica može biti manja isključivo kod obiteljskih kuća koje se grade kao ugrađene građevine.

Članak 30.

Unutar granica građevinskih područja naselja mogu se graditi i građevine gospodarske - poslovne i ugostiteljsko-turističke namjene na samostalnim građevnim česticama, u skladu s odredbama ovog plana. U okviru takve namjene mogu se obavljati uslužne, trgovačke, ugostiteljske i slične djelatnosti pod uvjetom da svojim funkcioniranjem neposredno ili posredno:

-ne premašuju dozvoljene vrijednosti emisija štetnih tvari i utjecaja u okoliš za stambene zone, sukladno važećim propisima (zrak, buka, otpad, otpadne vode),

-ne narušavaju vrijednosti ambijenta i okoliša,

-ne pogoršavaju uvjete života i rada u susjednim zonama i lokacijama.

Građevine iz ove točke moraju na vlastitoj građevnoj čestici ostvariti mogućnost potrebnog parkiranja zaposlenih i klijenata. U okviru poslovne namjene ne mogu se obavljati proizvodne (niti industrijske niti zanatske), skladišne i slične djelatnosti.

U zonama stambene namjene iznimno se mogu graditi i građevine javne i društvene – upravne, socijalne, zdravstvene, predškolske, kulturne, sportsko-rekreacijske, vjerske ili slične namjene na samostalnim građevnim česticama u skladu s odredbama ovog plana.

IZGRAĐENOST GRAĐEVNE ČESTICE

Članak 40.

Izgrađenost građevne čestice određuje se najvećim koeficijentom izgrađenosti (kig) i najvećim koeficijentom iskoristivosti (kis) pri čemu kod svake građevine moraju biti zadovoljena oba parametra.

Koeficijent izgrađenosti je ovim odredbama izražen u postotnim dijelovima a koeficijent iskorištenosti kao omjer.

Članak 41.

Kod obiteljskih kuća i višeobiteljskih građevina najveća izgrađenost građevne čestice iznosi:

a/za slobodnostojeće građevine

"kig" za građevne čestice površine od 320 m2 do 500 m2

jednak je zbiru 160 m2 i 30% površine građevne čestice iznad 300 m2

a "kis" iznosi 1.00,

"kig" za građevne čestice površine od 500 m2 do 800 m2

jednak je zbiru 210 m2 i 25% površine građevne čestice iznad 500 m2

a "kis" iznosi 0.85,

"kig" za građevne čestice iznad 800 m2

jednak je zbiru 285 m2 i 20% površine građevne čestice iznad 800 m2

a "kis" iznosi 0.70,

b/za poluugrađene građevine:

"kig" za građevne čestice površine od 240 m2 do 400 m2

jednak je zbiru 132 m2 i 40% površine građevne čestice iznad 240 m2
a "kis" iznosi 1.35 ,
"kig" za građevne čestice površine iznad 400 m2
jednak je zbiru 196 m2 i 30% površine građevne čestice iznad 400 m2
a "kis" iznosi 1.20,
c/za ugrađene građevine:
- "kig"za građevne čestice površine od 200 m2 do 350 m2
jednak je zbiru 130 m2 i 50% površine građevne čestice iznad 200 m2
a "kis" iznosi 1.80
- "kig"za građevne čestice površine iznad 350 m2
jednak je zbiru 205 m2 i 30% površine građevne čestice iznad 350 m2
a "kis" iznosi 1.60
Izuzetno, kod interpolacija poluugrađenih i ugrađenih građevina na građevnim česticama unutar registriranih urbanih cjelina naselja Vodnjan i Galižana i unutar urbane cjeline naselja Peroj na postojećim građevnim česticama površine do 200 m2, najveći koeficijent izgrađenosti može iznositi 80% površine građevne čestice, ukoliko takva izgrađenost ne narušava bitne zahtjeve za građevinu (stabilnost, zaštita od požara, zdravlje i zaštita okoliša, sigurnost u korištenju, zaštita od buke i sl.) na susjednim građevnim česticama.
Kod višestambenih građevina izgrađenost građevne čestice (kig) iznosi 0.3 a koeficijent iskoristivosti građevne čestice (kis) iznosi 0.8.
Kod pojedinačnih smještajnih građevina - hotela, unutar izgrađenog i neizgrađenog dijela građevinskog područja naselja, najveći koeficijent izgrađenosti građevne čestice (kig) iznosi maksimalno 0,5 a koeficijent iskoristivosti (kis) iznosi maksimalno 1,50.
Kod ostalih građevina unutar izgrađenog dijela građevinskog područja naselja najveći koeficijent izgrađenosti građevne čestice (kig) iznosi maksimalno 0,5 a koeficijent iskoristivosti (kis) iznosi maksimalno 1,50.

2.2.2. Opremljenost

Prometna povezanost :	asfaltirana cesta
Prometnica :	nalazi se sa istočne , južne i sjeverne strane zgrade, primjerena je odvijanju dvosmjernog prometa, asfaltirana i uređena
Komunalna infrastruktura :	vizualnim pregledom utvrđeno je da je nekretnina priključena na komunalnu infrastrakturu – struja, voda, kanalizacija- garaža
Parkiranje :	na samoj lokaciji

Direktan pristup na javnu površinu k.č. 1720/3, k.o. Vodnjan (PUT) u vlasništvu GRAD VODNJAN (Broj ZK uloška: 12080) , k.č. 2338/1 k.o. Vodnjan (pašnjak) - Javno dobro u općoj uporabi (Broj ZK uloška 2353) , k.č. 1729/7 k.o. Vodnjan (PUT) u vlasništvu GRAD VODNJAN (Broj ZK uloška: 12017) .



2.2.3. Buka i zagađenje

Izvor buke i zagađenja nisu izraženi da bi utjecali na vrijednost nekretnine.

2.2.4. Sadašnje korištenje i razvojni potencijal zemljišta

Na zemljištu je izgrađena poslovna zgrada – trgovački centar Konzum. Objekt je slobodnostojeći, okružen susjednim građevinama i javnom površinom. Prema prostornom planu Grada Vodnjan zemljište se nalazi unutar izgrađenog dijela građevinskog zemljišta. Na istom zemljištu nalazi se započeta gradnja poslovnih prostora (dilatacija B) . III faza nije predmet procjene -dilatacija C(stambeni dio).

3. GRAĐEVINA I OKUĆNICA

3.1. Osnovne napomene o građevini

Za sve dijelove zgrada koji su zatvoreni i nepristupačni za pregled (temelji, podovi, instalacije, izolacije) procjenjuje se na temelju pretpostavki prema načinu gradnje objekta i vremenu izgradnje, te načinu održavanja.

3.2. Osnovna obilježja građevine

Predmet procjene je garaža koja se nalazi u sastavu trgovačkog centra Konzum. Građevina je izgrađena 2008. godine, katnosti je podrum i prizemlje.

Osnovna konstrukcija građevine je montažna (prefabricirana) armirano-betonska, koncipirana kao skeletna konstrukcija s osnovnim elementima: AB-stupovi, AB-grede. Pokrov ravnog krova izveden je od trapeznog lima sa PVC hidroizolacijom kao završnom oblogom, položen preko ab krovne konstrukcije. Obloga fasade je od kompakt fasadnih ploča. Sva bravarija je od aluminijskih profila. U garaži su postavljena sekcijska vrata od čelika i čelična rešetkasta vrata. Građevina je priključena na gradsku vodovodnu, kanalizacijsku, elektrodistributivnu mrežu i telefoniju. Energetski certifikat predočen je za cijelu građevinu i iznosi razred B.

Garaža je smještena u podrumu trgovačkog centra .

FOTODOKUMENTACIJA
























3.2.1. Površina prostora

Površina je preuzeta iz Plana posebnih dijelova zgrade za dio poslovno-stambene građevine – diletacija A izrađen od ovlaštenog arhitekta Goran Bašić, dipl.ing.arh., broj projekta A 11/09, kolovoz 2009.

POSLOVNA ZGRADA	Korisna površina KP (m^2)	Koeficijent korisne vrijednosti površina	Korisna vrijednost površina KVP (m^2)
PODRUM			
Garaža	1472,20	0,50	736,10
Garaža	133,70	0,50	66,85
UKUPNO:	**1.605,90**		**802,95**

KORISNA VRIJEDNOST POVRŠINA

red. br.	POSLOVNI PROSTORI - DILATACIJA B	Korisna površina KP (m^2)	Koeficijent korisne vrijednosti površina	Korisna vrijednost površina KVP (m^2)	IDEALNI DIO
53	poslovni prostor - prodaja keramike	60,80	1,00	60,80	14/100
54	sanitarni čvor	2,20	1,00	2,20	
55	garderoba	2,50	1,00	2,50	
56	loggia	17,80	0,75	13,35	
	UKUPNO:	**83,30**		**78,85**	
57	poslovni prostor - oprema za djecu	39,70	1,00	39,70	10/100
58	sanitarni čvor	2,20	1,00	2,20	
59	garderoba	2,40	1,00	2,40	
60	loggia	14,80	0,75	11,10	
	UKUPNO:	**59,10**		**55,40**	
61	poslovni prostor - kiosk	19,20	1,00	19,20	4/100
62	sanitarni čvor	2,00	1,00	2,00	
63	garderoba	2,30	1,00	2,30	
	UKUPNO:	**23,50**		**23,50**	
64	poslovni prostor - butik	59,20	1,00	59,20	16/100
65	sanitarni čvor	2,00	1,00	2,00	
66	garderoba	2,40	1,00	2,40	
67	loggia	33,90	0,75	25,43	
	UKUPNO:	**97,50**		**89,03**	
68	poslovni prostor - suvenirnica	46,80	1,00	46,80	13/100
69	sanitarni čvor	2,00	1,00	2,00	
70	garderoba	2,50	1,00	2,50	
71	loggia	24,00	0,75	18,00	
	UKUPNO:	**75,30**		**69,30**	
72	poslovni prostor - nekretnine	40,40	1,00	40,40	11/100
73	sanitarni čvor	2,00	1,00	2,00	
74	garderoba	2,80	1,00	2,80	
75	loggia	23,50	0,75	17,63	
	UKUPNO:	**68,70**		**62,83**	
76	poslovni prostor - sportska oprema	50,80	1,00	50,80	14/100
77	sanitarni čvor	2,20	1,00	2,20	
78	garderoba	2,50	1,00	2,50	

79	loggia	17,70	0,75	13,28	
	UKUPNO:	**73,20**		**68,78**	
80	poslovni prostor - ženska konfekcija	39,70	1,00	39,70	10/100
81	sanitarni čvor	2,20	1,00	2,20	
82	garderoba	2,40	1,00	2,40	
83	loggia	16,30	0,75	12,23	
	UKUPNO:	**60,60**		**56,53**	
84	poslovni prostor - banka	51,40	1,00	51,40	13/100
85	sanitarni čvor	2,00	1,00	2,00	
86	garderoba	2,60	1,00	2,60	
87	loggia	21,30	0,75	15,98	
	UKUPNO:	**77,30**		**71,98**	
88	poslovni prostor - cvjećarna	59,20	1,00	59,20	16/100
89	sanitarni čvor	2,00	1,00	2,00	
90	garderoba	2,40	1,00	2,40	
91	loggia	19,60	0,75	14,70	
92	loggia	16,40	0,75	12,30	
	UKUPNO:	**99,60**		**90,60**	
93	poslovni prostor - papirnica	46,90	1,00	46,90	13/100
94	sanitarni čvor	2,00	1,00	2,00	
95	garderoba	2,50	1,00	2,50	
96	loggia	23,90	0,75	17,93	
	UKUPNO:	**75,30**		**69,33**	
100	loggia	24,30	0,75	18,23	11/100
97	poslovni prostor - trgovina cipela	40,40	1,00	40,40	
98	sanitarni čvor	2,00	1,00	2,00	
99	garderoba	2,80	1,00	2,80	
	UKUPNO:	**69,50**		**63,43**	

SVEUKUPNO:	**862,90**		**799,53**

ZAJEDNIČKI DIJELOVI

DIZALO 3	5,30	1,00	5,30
STUBIŠTE 4-PRIZEMLJE	16,10	0,75	12,08
KOMUNIKACIJA PRIZEMLJE	87,90	0,50	43,95
HODNIK	87,90	0,50	43,95
SVEUKUPNO:	**197,20**		**105,28**

SVEUKUPNO:	**1.060,10**		**904,80**

GARAŽA

3.2.2. Konstrukcija, tehnička obilježja i ocjena stanja

a) KONSTRUKCIJA

- **temelji**:	armiranobetonski
- **nosiva konstrukcija:**	armiranobetonska
- **stropna konstrukcija:**	armiranobetonska ploča između podruma i prizemlja

b) INSTALACIJE

- **vodovodna:**	izvedena
- **odvodnja:**	izvedena
- **električna:**	izvedena
- **gromobranska:**	izvedena
- **telefonska:**	-
- **grijanje, hlađenje:**	-
- **ventilacija:**	prirodna i mehanička
- **plinska:**	-
- **lift:**	izvedeno
- **alarm:**	-

c) ZANATSKI RADOVI

- **hidroizolacija:**	izvedena
- **fasada:**	kompakt fasadne ploče
- **limarija:**	aluminijski lim
- **pregradni zidovi:**	zidani, opeka
- **obrada podova:**	epoksi podni premaz
- **obrada zidova:**	ožbukani, oličeni
- **obrada stropova:**	neožbukani , beton
- **fasadni otvori:**	sekcijska garažna vrata od čelika i čelična rešetkasta vrata
- **unutarnji otvori:**	PVC
- **oprema sanitarnih prostorija:**	-
- **vlažnost:**	uočena
- **praktičnost prostora:**	prosječno za tu vrstu namjene

Stanje: održavanje prosječno

3.3. Opremljenost i ocjena stanja

Vodovodne instalacije:	hidrantska mreža
Sanitarna oprema:	nije izvedeno
Kanalizacija:	izveden priključak na javnu mrežu u sklopu zgrade
Električne instalacije:	izveden priključak na javnu mrežu
Plinska instalacija:	-
Ventilacija:	prirodna i mehanička
Opskrba toplom vodom:	izvedena u sklopu zgrade

Stanje: garaža ima priključak na struju i vodu

DILATACIJA B

Konstrukcija, tehnička obilježja i ocjena stanja

a) KONSTRUKCIJA

- **temelji**:	armiranobetonski
- **nosiva konstrukcija:**	armiranobetonska ploča, dio nosivih zidova
- **stropna konstrukcija:**	nije izvedena
- **krovište i pokrov:**	nije izvedeno

b) INSTALACIJE -objekt nema priključke na komunalnu infrastrukturu

c) ZANATSKI RADOVI

- **hidroizolacija:**	nije izvedena
- **fasada:**	neožbukana
- **limarija:**	nije ugrađena
- **pregradni zidovi:**	zidani, opeka
- **obrada podova:**	beton
- **obrada zidova:**	neožbukani
- **obrada stropova:**	nema
- **fasadni otvori:**	nisu ugrađeni
- **unutarnji otvori:**	nisu ugrađeni
- **oprema sanitarnih prostorija:**	nije ugrađena

Stanje: na lokaciji je započeta gradnja dilatacije B , potrebno dovršenje objekta

Opremljenost i ocjena stanja - dilatacija B nema priključke na komunalnu infrastrukturu

4. ODREĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

Metode procjene vrijednosti nekretnina koje se razrađuju Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina su poredbena, prihodovna i troškovna metoda. Kod procjene ovih nekretnina sukladno Zakonu služiti ćemo se:

- TROŠKOVNOM METODOM

Troškovna metoda obuhvaća vrijednost izgrađenog zemljišta, vrijednost građevine i vrijednost uređaja.

Sukladno Zakonu za procjenu vrijednosti zemljišta izabire se:

- POREDBENA METODA (kao poredbene nekretnine uzimaju se zemljišta sličnih obilježja na području VODNJANA)

Nekretnine za usporedbu uzete su sa Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja eNekretnine - https://nekretnine.mgipu.hr

4.1. UTVRĐIVANJE VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA

4.1.1. Obilježja zemljišta koje se procjenjuje

kategorija zemljišta: I kategorija
vrsta: građevinsko zemljište

Kategorije zemljišta prema Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) su:

1. Prva kategorija zemljišta koja obuhvaća katastarske čestice na kojima su ispunjeni uvjeti za izdavanje građevinske dozvole prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje.

2. Druga kategorija zemljišta koja obuhvaća katastarske čestice na građevinskom zemljištu za koje su doneseni svi propisani prostorni planovi ali se zbog pravnih ili stvarnih razloga ne može ishoditi građevinska dozvola prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje.

3. Treća kategorija zemljišta obuhvaća katastarske čestice na građevinskom zemljištu za koje nisu doneseni svi propisani prostorni planovi.

4. Četvrta kategorija zemljišta obuhvaća ostalo zemljište izvan građevinskog područja.

4.1.2. Vrijednost zemljišta

USPOREDBA 1







Građevinsko zemljište - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1185564
Datum pregleda	12.2.2020.
Vrsta nekretnine	GZ - GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE
ID PN (PU)	4146267
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Površina u prometu	9.606,00
Vrijednost nekretnine (KN)	7.124.299,50
Datum ugovora	04.06.2019
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	VODNJAN - GRAĐEVINSKO 1
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - GRAĐEVINSKO PODRUČJE - IZGRAĐENI DIO

k.č. 1724, 1722, k.o. Vodnjan

Površina zemljišta : 9606 m^2

Datum kupoprodaje : 04.06.2019. (7,416510)

Kupoprodajna cijena : 7.124.299,50 kn (960.600,00 EUR) -100,00 EUR/ m2

Zemljišne knjige: 1722 - 4138 m2, 1724 - 6068 m2

USPOREDBA 2











Građevinsko zemljište - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	997997
Datum pregleda	12.2.2020.
Vrsta nekretnine	GZ - GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE
ID PN (PU)	3773850
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Površina u prometu	4.891,00
Vrijednost nekretnine (KN)	2.422.812,36
Datum ugovora	08.03.2018
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	VODNJAN - GRAĐEVINSKO 1
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - GRAĐEVINSKO PODRUČJE - IZGRAĐENI DIO

k.č. 2062/2, 2062/1, 2062/4, 2062/3, k.o. Vodnjan

Površina zemljišta : 4891 m^2

Datum kupoprodaje : 08.03.2018. (7,425562)

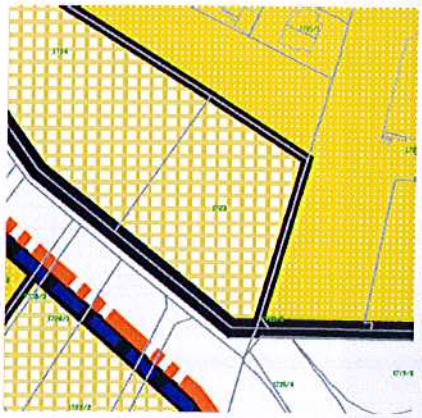
Kupoprodajna cijena : 2.422.812,36 kn (326.280,00 EUR) - 66,71 EUR/ m2

Zemljišne knjige: ukupno: 4891m2

USPOREDBA 3







Građevinsko zemljište - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1170739
Datum pregleda	12.2.2020.
Vrsta nekretnine	GZ - GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE
ID PN (PU)	4126703
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Površina u prometu	3.402,00
Vrijednost nekretnine (KN)	2.523.096,70
Datum ugovora	04.06.2019
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	VODNJAN - GRAĐEVINSKO 1
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - GRAĐEVINSKO PODRUČJE - IZGRAĐENI DIO

k.č. 1723, k.o. Vodnjan

Površina zemljišta : 3402 m^2

Datum kupoprodaje : 04.06.2019. (7,416510)

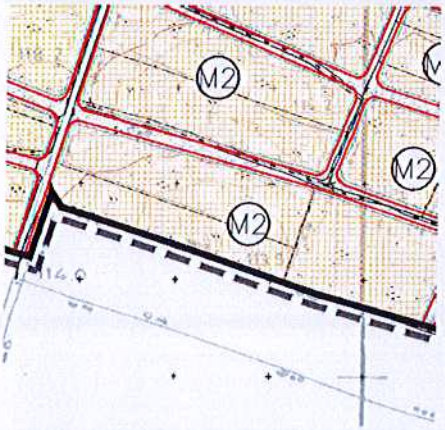
Kupoprodajna cijena : 2.523.096,70 kn (340.200,00 EUR) - 100,00 EUR/ m2

Zemljišne knjige: 3402 m2

USPOREDBA 4







Građevinsko zemljište - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1137418
Datum pregleda	12.2.2020.
Vrsta nekretnine	GZ - GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE
ID PN (PU)	4080643
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Površina u prometu	3.081,00
Vrijednost nekretnine (KN)	1.495.653,66
Datum ugovora	17.04.2019
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	VODNJAN - GRAĐEVINSKO 1
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - GRAĐEVINSKO PODRUČJE - IZGRAĐENI DIO

k.č. 1788/1, k.o. Vodnjan

Površina zemljišta : 3081 m^2

Datum kupoprodaje : 17.04.2019. (7,429724)

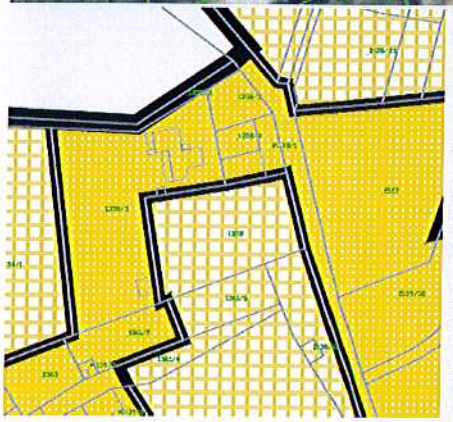
Kupoprodajna cijena : 1.495.653,66 kn (201.306,76 EUR) - 65,34 EUR/ m2

Zemljišne knjige: čestice 1788/1, 1788/3, 1788/4, 1788/5 i 1788/6 ukupne površine 3081 m2

USPOREDBA 5







Građevinsko zemljište - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	898770
Datum pregleda	12.2.2020.
Vrsta nekretnine	GZ - GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE
ID PN (PU)	3687378
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Površina u prometu	1.694,00
Vrijednost nekretnine (KN)	776.395,10
Datum ugovora	13.11.2017
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	VODNJAN - VRIJEDNO OBRADIVO TLO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	P2S - VRIJEDNO OBRADIVO TLO

k.č. 1359, k.o. Vodnjan

Površina zemljišta : 1694 m^2

Datum kupoprodaje : 13.11.2017. (7,536828)

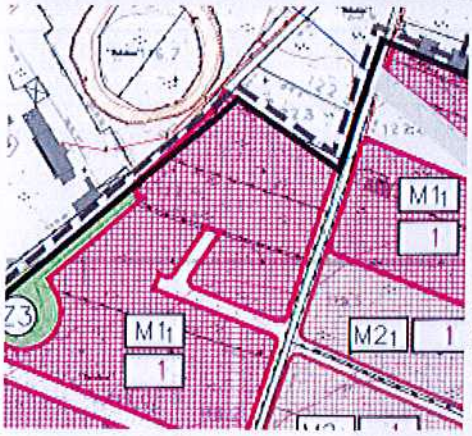
Kupoprodajna cijena : 776.395,10 kn (103.013,51 EUR) - 60,81 EUR/ m2

Zemljišne knjige: čestice 1359/1 i 1359/2 ukupne površine 1694 m2

USPOREDBA 6







Građevinsko zemljište - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1022766
Datum pregleda	12.2.2020.
Vrsta nekretnine	GZ - GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE
ID PN (PU)	3943635
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Površina u prometu	1.623,00
Vrijednost nekretnine (KN)	925.598,59
Datum ugovora	18.07.2018
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	VODNJAN - GRAĐEVINSKO 1
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - GRAĐEVINSKO PODRUČJE - IZGRAĐENI DIO

k.č. 1573/1, k.o. Vodnjan

Površina zemljišta : 1623 m^2

Datum kupoprodaje : 18.07.2018. (7,381169)

Kupoprodajna cijena : 925.598,59 kn (125.400,00 EUR) - 77,26 EUR/ m2

Zemljišne knjige: čestice 1359/1 i 1359/2 ukupne površine 1623 m2

Građevinsko zemljište
Istarska ulica 64, Vodnjan

	REDNI BROJ TRANSAKCIJE	1.	2.	3.	4.					
ULAZNI PODACI - USPOREDNE NEKRETNINE (UN)	ADRESA	VODNJAN	VODNJAN	VODNJAN	VODNJAN					
	Z.K.Č.	1724, 1722	2062/2, 2062/1, 2062/4, 2062/3	1723	1788/1					
	ZK. O.	VODNJAN	VODNJAN	VODNJAN	VODNJAN					
	K.Č.	1724, 1722	2062/2, 2062/1, 2062/4, 2062/3	1723	1788/1					
	K.O.	VODNJAN	VODNJAN	VODNJAN	VODNJAN					
	VRSTA NEKRETNINE	ZE	ZE	ZE	ZE					
	POVRŠINA KOJA SE PRODAJE	9606,00 m2	4891,00 m2	3402,00 m2	3081,00 m2					
	KUPOPRODAJNA CIJENA	960.600,00 €	326.260,00 €	340.200,00 €	201.306,76 €					
	JEDINIČNA CIJENA	100,00 €	66,71 €	100,00 €	65,34 €					
	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	04.06.2019.	08.03.2018.	04.06.2019.	17.04.2019.					
	PROSTORNI PLAN	PPU Grada Vodnjana	PPU Grada Vodnjana	PPU Grada Vodnjana	PPU Grada Vodnjana					
	GUP / UPU / DPU	-	-	-	UPU San Antonio					
	NAMJENA	građevinsko zemljište	građevinsko zemljište	građevinsko zemljište	$M2_1$ - poslovno-stambena gradnja					
	URBANA PRAVILA	/	/	/	/					
	KOEFICIJENT ISKORISTIVOSTI	1,5	1,5	1,5	1,5					
	NAPOMENA	/	/	/	/					
	Odabrana vrijednost	1,5	1,5	1,5	1,5					
	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA *Čl. 10. Pravilnika*	1.	1.	1.	1.					
	CJENOVNI BLOK	VODNJAN	VODNJAN	VODNJAN	VODNJAN					
MEĐUVREMENSKO I/ILI INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE	ULAZI U PRORAČUN	DA	DA	DA	DA					
	RAZLOG ISKLJUČENJA IZ USPOREDBE									
	MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČAVANJE									
	Indeks na dan transakcije	119,24	110,54	119,24	119,24					
	Korektivni faktor (PN/UN)	0,99	1,07	0,99	0,99					
	INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČAVANJE									
	Koeficijent za preračunavanje (KP)	1,23	1,23	1,23	1,23					
	Koeficijent preračunavanja mjera građevinskog korištenja (PN/UN)	1,00	1,00	1,00	1,00					
	ODNOS KATEGORIJE ZEMLJIŠTA									
	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	I.Kategorija zemljišta: 100%	I.Kategorija zemljišta: 100%	I.Kategorija zemljišta: 100%	I.Kategorija zemljišta: 100%					
	ODABRANI ODNOS	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%					
	Korektivni faktor (PN/UN)	1,00	1,00	1,00	1,00					
	MEĐUVREMENSKI I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENA JEDNIČNA CIJENA	99,00 €/m2	71,24 €/m2	99,00 €/m2	64,69 €/m2					
STATISTIKA	PROSJEČNA IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA:	83,48 €/m2								
	APSOLUTNO ODSTUPANJE	15,52 €/m2	-12,24 €/m2	15,52 €/m2	-18,80 €/m2					
	RELATIVNO ODSTUPANJE	18,59%	-14,66%	18,59%	-22,52%					
	ULAZI U PRORAČUN	DA	DA	DA	DA					
	VRIJEDNOST USPOREDNE NEKRETNINE	99,00 €/m2	71,24 €/m2	99,00 €/m2	64,69 €/m2					
	KVADRAT APSOLUTNIH ODSTUPANJA	240,84	149,83	240,84	353,33					
	SUMA KVADRATNIH APSOLUTNIH ODSTUPANJA	984,83		STANDARDNA DEVIJACIJA		18,12	21,70%	DVOSTRUKA STAND. DEVIJACIJA		36,24
	ODABRANA TRŽIŠNA JEDINIČNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA	83,48 €/m2								

Građevinsko zemljište	GARAŽA			
Istarska ulica 64, Vodnjan				

NEKRETNINA		ZEMLJIŠTE
Prosječna cijena		83,48 €/m2
Ukupna površina zemljišta		2018,08 m2
Dio zemljišta u osnovnoj kategoriji zemljišta	100,00%	2018,08 m2
Dio zemljišta u drugoj kategoriji zemljišta:		
	0,00%	0,00 m2
Vrijednosni odnos u odnosu na prosječnu cijenu	100,00%	83,48 €/m2
Suvlasnički udio 1/1 (100 %)		100,00%
VRIJEDNOST PRIJE KOREKCIJE		168.469,32 €

KOREKCIJA NA TRŽIŠNU VRIJEDNOST		
ODBICI		
Utjecaj buke	Neznatan: 0 %	0,00%
Utjecaj zagađenja zraka	Nema: 0 %	0,00%
UKUPNO ODBICI		0,00

DODATNA OBILJEŽJA ZEMLJIŠTA		IZNOS
Teret služnosti	Nema	0,00 €
Troškovi rušenja, odvoza i čišćenja		0,00 €
UKUPNO DODATNA OBILJEŽJA ZEMLJIŠTA		0,00 €
TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA		168.469,32 €

Građevinsko zemljište	DILATACIJA B			
Istarska ulica 64, Vodnjan				

NEKRETNINA		ZEMLJIŠTE
Prosječna cijena		83,48 €/m2
Ukupna površina zemljišta		2597,68 m2
Dio zemljišta u osnovnoj kategoriji zemljišta	100,00%	2597,68 m2
Dio zemljišta u drugoj kategoriji zemljišta:		
	0,00%	0,00 m2
Vrijednosni odnos u odnosu na prosječnu cijenu	100,00%	83,48 €/m2
Suvlasnički udio 1/1 (100 %)		100,00%
VRIJEDNOST PRIJE KOREKCIJE		216.862,52 €

KOREKCIJA NA TRŽIŠNU VRIJEDNOST		
ODBICI		
Utjecaj buke	Neznatan: 0 %	0,00%
Utjecaj zagađenja zraka	Nema: 0 %	0,00%
UKUPNO ODBICI		0,00

DODATNA OBILJEŽJA ZEMLJIŠTA		IZNOS
Teret služnosti	Nema	0,00 €
Troškovi rušenja, odvoza i čišćenja		0,00 €
UKUPNO DODATNA OBILJEŽJA ZEMLJIŠTA		0,00 €
TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA		216.862,52 €

4.2. UTVRĐIVANJE VRIJEDNOSTI OBJEKTA TEMELJEM TROŠKOVA GRADNJE

Procjena vrijednosti građevine temeljem troškova gradnje

Kao izračun koristile su se tablice Tehničkih normativa (Službene novine 52/86), tabela održivog vijeka korištenja građevine (OVK), tabela Održivog vijeka korištenja građevinskih elemenata, FK matrica, tabela ostataka održivog vijeka korištenja (OOVK), stope amortizacije temeljem Pravilnika o amortizaciji, računovodstveno knjigovodstvene vrijednosti pokretnina, razna stručna i tehnička literatura. Troškovna vrijednost građevina (bez vanjskih uređaja) proizlazi iz troškova gradnje uzimajući u obzir umanjenje vrijednosti zbog starosti građevina.

Normalni troškovi gradnje su troškovi koji bi na tržištu nastali za građenje novih građevina. Iznimno se troškovi ugradnje građevinskih uređaja mogu utvrditi na temelju uobičajenih troškova gradnje pojedinih sastavnica.

Normalne troškove gradnje se prilagođava cjenovnim odnosima na dan vrednovanja uz pomoć prikladnih indeksnih nizova za cijenu gradnje.

Indeksni nizovi za cijenu gradnje mogu se utvrditi na temelju dostupnih podataka o kretanju normalnih troškova gradnje, vrijednosti etalona ili druge pogodne jedinice.

Umanjenje vrijednosti zbog starosti građevine utvrđuje se uzimanjem u obzir odnosa između predvidivog ostatka održivog vijeka korištenja građevine i održivog vijeka korištenja za pojedinu vrstu građevine, pri čemu se kao osnovica uzima ravnomjerno umanjenje vrijednosti kao postotak troška gradnje.

Održivi vijek korištenja građevine je kod pravilnog gospodarenja građevinom gospodarski vijek korištenja građevina, odnosno broj godina tijekom kojih se pretpostavlja da će biti moguće gospodarski opravdano korištenje građevine sukladno njezinoj namjeni uz primjereno i redovito održavanje

Pokazatelji troškova građenja - 2017

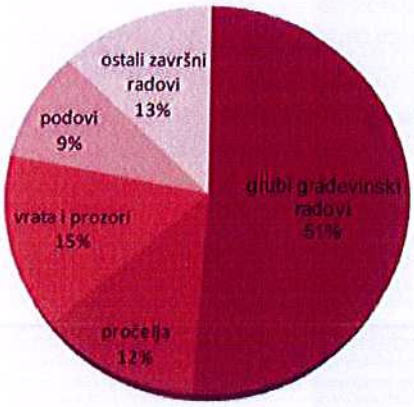
Postotni udio grupa troškova 2. razine u troškovima grupe i ukupnim troškovima građenja zgrade

	Vrsta zgrada		Poslovne zgrade		Medicinske ustanove		Osnovne škole i opće srednje škole		Srednje strukovne škole		Vrtići srednji standard		Športske dvorane (27/45)		Obiteljske kuće jednostavnog standarda		Stambeni nizovi srednjeg standarda		Višestambene zgrade srednjeg standarda		Domovi za starije		Hoteli srednjeg standarda		Industrijski proizvodni objekti	
	Grupa troškova 2. razina	%	u grupi	ukupno	u grupi	ukupno	u grupi	ukupno	u grupi	ukupno	u grupi	ukupno	u grupi	ukupno	u grupi	ukupno	u grupi	ukupno	u grupi	ukupno	u grupi	ukupno	u grupi	ukupno	u grupi	ukupno
300	**Zgrada - građevinska konstrukcija**																									
310	Građevna jama		1,8	1,4	2,3	1,6	1,9	1,5	1,4	1,0	1,7	1,3	2,3	1,8	3,5	3,0	1,7	1,4	4,7	4	2,3	1,6	3,3	2,3	3,4	2,6
320	Temeljenje		11,1	8,5	12,6	8,9	14,7	11,3	12,6	8,9	15,1	11,9	16,3	12,6	9,8	8,4	9,0	7,2	6,0	4,8	14,7	10,1	6,5	4,4	23,6	17,7
330	Vanjski zidovi		33,3	25,4	25,9	19,0	32,3	24,8	28,7	20,3	30,2	23,7	21,9	16,9	39,1	33,6	33,9	27,2	29,7	23,6	24,1	16,6	17,9	12,2	27,1	20,4
340	Unutarnji zidovi		18,8	14,3	22,0	15,5	14,7	11,3	13,8	9,8	18,1	14,2	11,7	9,0	13,9	11,9	17,3	13,9	19,1	15,1	25,0	17,2	24,2	16,5	11,4	8,6
350	Stropovi		16,8	12,8	17,5	12,4	11,5	8,8	12,4	8,8	4,9	3,9	5,7	4,4	18,4	15,8	19,2	15,4	22,3	17,7	13,5	9,3	22,9	15,6	4,4	3,3
360	Krovovi		12,6	9,6	12,7	9,0	18,6	14,3	23,4	16,5	23,3	18,3	28,7	22,2	12,5	10,7	14,2	11,4	10,6	8,4	15,4	10,6	7,5	5,1	27,4	20,6
370	Građevinske ugradnje		0,9	0,7	1,2	0,8	0,9	0,7	2,3	1,6	2,9	2,3	6,2	4,8	-	-	1,3	1,0	1,5	1,2	0,7	0,5	14,0	9,5	-	-
390	Ostale građevinske konstrukcije		4,7	3,6	4,8	3,4	5,4	4,1	5,4	3,8	3,8	3,0	7,2	5,6	2,8	2,4	3,4	2,7	6,1	4,8	4,3	3,0	3,7	2,5	2,7	2,0
		Ukupno	100,0	**76,3**	100,0	**70,6**	100,0	**76,7**	100,0	**70,7**	100,0	**78,6**	100	**77,2**	100,0	**85,9**	100,0	**80,1**	100,0	**79,3**	100,0	**68,8**	100	**68,2**	100,0	**75,2**
400	**Instalacije**																									
410	Odvodnja, vodovod, plin		15,2	3,6	17,1	5,0	14,7	3,4	14,5	4,2	29,4	6,3	23,8	5,4	34,6	4,9	36,6	7,3	36,7	7,6	31,1	9,7	25,2	8,0	12,8	3,2
420	Grijanje		24,1	5,7	8,2	2,4	20,4	4,8	14,0	4,1	26,5	5,7	29,4	6,7	41,7	5,9	25,1	5,0	24,9	5,2	12,7	4,0	18,7	5,9	13,1	3,2
430	Instalacije za obradu zraka		8,7	2,1	16,7	4,9	10,8	2,5	15,2	4,5	10,3	2,2	17,2	3,9	0,1	0,0	13,1	2,6	2,4	0,5	10,1	3,2	15,5	4,9	4,9	1,2
440	Jaka struja		31,8	7,5	32,1	9,4	31,2	7,3	30,6	9,0	27,1	5,8	22,4	5,1	19,8	2,8	20,6	4,1	21,1	4,4	22,9	7,1	16,7	5,3	33,4	8,3
450	Telekomunikacijske i informacijske instalacije		12,7	3,0	12,2	3,6	6,5	1,5	8,0	2,3	5,5	1,2	3,7	0,8	3,8	0,5	4,4	0,9	1,9	0,4	11,6	3,6	2,9	0,9	4,4	1,1
460	Transportni uređaji		3,0	0,7	6,8	2,0	3,8	0,9	3,1	0,9	0,3	0,1	1,8	0,4	-	-	-	-	12,7	2,6	3,8	1,2	8,4	2,7	3,1	0,8
470	Posebna postrojenja za korištenje		1,5	0,4	2,5	0,7	7,0	1,6	7,8	2,3	0,1	-	0,4	0,1	-	-	-	-	0,2	-	7,4	2,3	12,2	3,9	27,6	6,8
480	Automatika zgrade		2,8	0,7	4,1	1,2	3,6	0,8	6,7	2,0	-	-	0,8	0,2	-	-	-	-	-	-	0,2	0,1	-	-	0,7	0,2
490	Ostale instalacije		0,2	0,0	0,3	0,09	2,0	0,5	0,1	0,0	0,8	0,2	0,5	0,1	-	-	0,2	-	0,1	-	0,2	0,1	0,4	0,1	-	-
		Ukupno	100,0	**23,7**	100	**29,4**	100,0	**23,3**	100,0	**29,3**	100	**21,4**	100,0	**22,8**	100,0	**14,1**	100	**19,9**	100,0	**20,700**	100,0	**31,2**	100	**31,8**	100,0	**24,8**
Hrvatska	Troškovi građenja kn (€)/m2 bruto površine, procjena, bez PDV-a		kn	€	kn	€	kn	€	kn	€	kn	€	kn	€	kn	€	kn	€	kn	€	kn	€			kn	€	kn	€
		od	4500	600	5250	700	4850	647	4550	607	5150	687	5300	707	3000	400	3100	413	3200	427	3950	527			5350	713	2800	373
		srednji	**5.800**	**773**	**6.500**	**867**	**5.900**	**787**	**5.800**	**773**	**6.200**	**827**	**6.400**	**853**	**3.250**	**433**	**3.450**	**460**	**3.750**	**500**	**4.550**	**607**	**6300**	**840**	**3400**	**453**
		do	8100	1080	7500	1000	7200	960	7500	1000	7300	973	7550	1007	3450	460	3900	507	4650	620	5.300	707	8650	1153	3750	500
7,5 1€=7,50 kn, I kvartal 2016		faktor	0,60																							

Tablica je izrađena na temelju podataka iz knjige "Baukosten 2016" (Troškovi građenja 2016), Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern, Stuttgart.
Podaci mogu poslužiti kao orijentacija prilikom proračuna okvirnih troškova u ranim fazama projekta kad postoje samo programski podaci o građevini.

Pripremio: Zlatko Hanžek

Prosječna cijena izgradnje podzemne garaže kreće se oko 100.000,00 kn/PM, te s obzirom na 58 PM (parkirnih mjesta) i stupanj opremljenosti i tehničko stanje , procjenjuje se jedinična cijena građenja: 350 EUR/ m^2



ODNOS ZAVRŠNIH I GRUBIH RADOVA

PRILOG 9.

ODRŽIVI VIJEK KORIŠTENJA GRAĐEVINA

Vrsta/korištenje zgrada	Napomena/primjer	god.
Lagane konstrukcije	napuhane konstrukcije	5 - 15
Benzinske postaje		10 - 20
Spalionice otpada		15 - 25
Kontejnerske građevine		15 - 30
Lagane konstrukcije	nadstrešnice	15 - 30
Lagane konstrukcije	spremišta od valovitog lima i drvene konstrukcije	20 - 30
Crpne stanice, transformatorske i rasklopno-uklopne stanice		25 - 40
Uređaji za pročišćavanje	komunalni	25 - 50
Sportske i rekreacijske građevine	otvoreni bazeni sa skakaonicom	30 - 40
Građevine za parkiranje motornih vozila	garaže s pojedinačnim boksovima	30 - 50
Sportske i rekreacijske građevine	Zatvoreni bazeni, dvorane za klizanje/tenis	30 - 50
Proizvodne građevine, radionice (proizvodnja, obrada, skladištenje)	masivne, uobičajene	30 - 60
Hale	masivne	30 - 60
Građevine za parkiranje motornih vozila	skupne garaže, podzemne/nadzemne garaže	40 - 60
Domovi za starije osobe		40 - 70
Zatvorene tržnice	masivne	40 - 70
Sportske i rekreacijske građevine	gimnastičke i sportske dvorane	40 - 70
Hoteli		40 - 80
Komunalne zgrade	vatrogasni domovi, društveni i omladinski domovi, dječji vrtići, centri za razonodu	40 - 80
Upravne i uredske zgrade	također i zgrade banaka, osiguravajućih društava i sudova, vijećnice	40 - 80
Robne kuće		40 - 80
Bolnice, klinike, lječilišta		50 - 70
Mješovite zgrade	mješovito korištene stambene i poslovne zgrade s poslovnim udjelom do 80%	50 - 70
Stambene i poslovne zgrade	socijalna stanogradnja	50 - 70
Jednoobiteljske i dvoobiteljske kuće	montažne kuće	60 - 80
Škole	svih vrsta	60 - 80
Stambene i mješovite zgrade	zgrade s pretežito najamnim stanovima i stanovima u vlasništvu	60 - 80
Crkve, kapele		60 - 100
Obiteljske kuće	gradnja na licu mjesta, masivna gradnja	70 - 100
Obiteljske kuće	reprezentativna gradnja (vile)	100 - 120
Stambene i poslovne zgrade	klasična urbana gradnja (u gradovima 19. st.)	100 - 120

4.2.1. Vrijednosti novogradnje

4.2.1.1. Cijena građenja

Cijena građenja:

1605,90 m^2 x 350 EUR/m^2 = 562.065,00 EUR - GARAŽA

904,80 m^2 x 600 EUR/m^2 = 542.880,00 EUR - DILATACIJA B

Stupanj dovršenosti dilatacija B - 542.880,00 EUR x 0,35 = 190.008,00 EUR

4.2.1.2. Komunalni i vodni doprinos

Komunalni doprinos predstavlja financijska sredstva kojima vlasnici građevinskih čestica sudjeluju u financiranju gradnje objekata i uređaja komunalne infrastrukture na području Grada Vodnjan (Službene novine Grada Vodnjana-Dignano, 02/09, 02/10, 02/13, 02/18, 02/19), sukladno Zakonu o komunalnom gospodarstvu.

Zona : II zona - građevinsko područje naselja i izdvojenih djelova naselja: **Grad Vodnjan**, San Antonio, Galižana, Kantjer, Demori, Montecchi, Durin, St. Brusići, St. Deghenghi, Kanal, Fondole, St.Valdenaga, Šprah, St. Kanal, St. Pianella, St. Kontrada, St. Petris, Šijana Vernal, St. Negrin, Krnjaloža, Mednjan, Baretini, Batvači, Golubovo, St. Civitico, Šalvela i Calderiva.

Članak 14.

Za podzemne garaže u sklopu građevine za koje se utvrđuje visina komunalnog doprinosa, obveznik se oslobađa od plaćanja komunalnog doprinosa u visini od 80% jedinične vrijednosti komunalnog doprinosa.

GARAŽA

Jedinična cijena :	120,00 kn/m^3 x 0,2 = 24 kn/m^3
Komunalni doprinos:	24 kn/m^3 x 5.299,47 m^3 = 127.187,28 kn

DILATACIJA B

Jedinična cijena :	120,00 kn/m^3
Komunalni doprinos:	120 kn/m^3 x 3.166,96 m^3 = 380.035,20 kn

Vodni doprinos plaća investitor gradnje, uključujući i Republiku Hrvatsku, njene ustanove i društva na gradnju građevina za koje se zahtjev za izdavanje građevinske dozvole podnosi od 16. veljače 2006. pa nadalje (Narodne novine broj 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 83/15).

GARAŽA

Vodni doprinos : zona B

Jedinična cijena : poslovne građevine – 10,05 kn/m^3

Vodni doprinos: 10,05 kn/m^3 x 5.299,47 m^3 = 53.259,67 kn

DILATACIJA B

Komunalni doprinos: 10,05 kn/m^3 x 3.166,96 m^3 = 31.827,95 kn

4.2.1.3. Priključci na komunalnu infrastrukturu, ostali troškovi

Građevina je priključena na komunalnu infrastrukturu, procjena troškova procjenuju se na : 50.000,00 kn - GARAŽA

4.2.2. Umanjene vrijednosti zbog starosti objekta

4.2.2.1. Način izračuna – FK matrica

Prema knjizi
"Der Wert von Immobilien"

Autoren
Baurat h.c. Dipl.-Ing. Franz Josef Selser MRICS
Techn. Rat Ing. Franz Kainz (†)

ODABIR KLASIFIKACIJE	
GARAŽA	
A	2,5
B	3,5
C	2

	FK MATRICA	A lokacija/ tržište	B- zgrada općenito	C- stanje zgrade
1	Uporabljivost u potpunosti i dugoročno dana/ osigurana	optimalna lokacija, velika potražnja za vrstom objekta, skoro nema ponuda	vrlo dobra infrastruktura, vrlo dobro oblikovanje, dobra prostorna organizacija, visoka fleksibilnost	nema oštećenja, puna stabilnost, puna uporabivost, daljnje korištenje nije smanjeno
2	Uporabljivost dovoljna i dugoročno dana/ osigurana	dobra lokacija, redovita potražnja za vrstom objekta, skoro mala ponuda	vrlo dobra infrastruktura, vrlo dobro oblikovanje, dobra prostorna organizacija, dovoljna fleksibilnost	mala oštećenja, puna stabilnost, još dobra uporabivost, daljnje korištenje jedva smanjeno
3	Uporabljivost smanjena ali srednjoročno dana/ osigurana	srednja lokacija, još postoji potražnja za vrstom objekta, skoro dovoljna ponuda	dovoljna infrastruktura, prosječno oblikovanje, prosječna prostorna organizacija, umjerena fleksibilnost	jasna oštećenja, smanjena stabilnost, prosječna uporabivost, daljnje korištenje smanjeno
4	Uporabljivost ograničeno dana/ osigurana	umjerena lokacija, mala potražnja za vrstom objekta , bogata ponuda	dovoljna infrastruktura, umjereno oblikovanje, umjerna prostorna organizacija, mala fleksibilnost	jasna oštećenja, smanjena stabilnost, smanjena uporabivost, daljnje korištenje jasno smanjeno
5	Uporabljivost kratkoročno dana/ osigurana	nezadovoljavajuća lokacija, jedva postoji / ne postoji potražnja za vrstom objekta , velika ponuda	nedovoljna infrastruktura, umjereno oblikovanje, nedovoljna prostorna organizacija, bez fleksibilnosti	znatna oštećenja, smanjena stabilnost, nedovoljna uporabivost, daljnje korištenje samo kratkoročno

STAROST GRAĐEVINE - G	11,00	GOD.
ODRŽIVI VIJEK KORIŠTENJA - OVK	50	GOD.
FAKTOR KORIŠTENJA - Fk	3,5	
RELATIVNA STAROST (G/OVK)	22	%
OOVK = 44 % X OVK	22	GOD.
ZAMJENSKA STAROST (OVK- OOVK)	28	GOD.
LINEARNI OTPIS= 28/50	56	%

	FK MATRICA	A lokacija/ tržište	B- zgrada općenito	C- stanje zgrade
1	Uporabljivost u potpunosti i dugoročno dana/ osigurana	optimalna lokacija, velika potražnja za vrstom objekta, skoro nema ponude	vrlo dobra infrastruktura, vrlo dobro oblikovanje, dobra prostorna organizacija, visoka fleksibilnost	nema oštećenja, puna stabilnost, puna uporabivost, daljnje korištenje nije smanjeno
2	Uporabljivost dovoljna i dugoročno dana/ osigurana	dobra lokacija, redovita potražnja za vrstom objekta, skoro mala ponuda	vrlo dobra infrastruktura, vrlo dobro oblikovanje, dobra prostorna organizacija, dovoljna fleksibilnost	mala oštećenja, puna stabilnost, još dobra uporabivost, daljnje korištenje jedva smanjeno
3	Uporabljivost smanjena ali srednjoročno dana/ osigurana	srednja lokacija, još postoji potražnja za vrstom objekta, skoro dovoljna ponuda	dovoljna infrastruktura, prosječno oblikovanje, prosječna prostorna organizacija, umjerena fleksibilnost	jasna oštećenja, smanjena stabilnost, prosječna uporabivost, daljnje korištenje smanjeno
4	Uporabljivost ograničeno dana/ osigurana	umjerena lokacija, mala potražnja za vrstom objekta , bogata ponuda	dovoljna infrastruktura, umjereno oblikovanje, umjerna prostorna organizacija, mala fleksibilnost	jasna oštećenja, smanjena stabilnost, smanjena uporabivost, daljnje korištenje jasno smanjeno
5	Uporabljivost kratkoročno dana/ osigurana	nezadovoljavajuća lokacija, jedva postoji / ne postoji potražnja za vrstom objekta , velika ponuda	nedovoljna infrastruktura, umjereno oblikovanje, nedovoljna prostorna organizacija, bez fleksibilnosti	znatna oštećenja, smanjena stabilnost, nedovoljna uporabivost, daljnje korištenje samo kratkoročno

ODABIR KLASIFIKACIJE	
DILATACIJA B	
A	2,5
B	2,5
C	2

STAROST GRAĐEVINE - G	11,00	GOD.
ODRŽIVI VIJEK KORIŠTENJA - OVK	70	GOD.
FAKTOR KORIŠTENJA - Fk	2,5	
RELATIVNA STAROST (G/OVK)	16	%
OOVK = 62 % X OVK	43	GOD.
ZAMJENSKA STAROST (OVK- OOVK)	27	GOD.
LINEARNI OTPIS= 27/70	38	%

SADAŠNJA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST :

0,44 x 562.065,00 EUR = 247.308,60 EUR - GARAŽA

0,52 x 190.008,00 EUR = 98.804,16 EUR - DILATACIJA B

4.2.3. Umanjene vrijednosti zbog nedozvoljene gradnje

Ne obračunavaju se budući je građevina legalna.

4.2.4. Troškovna vrijednost građevine

GARAŽA

1	SADAŠNJA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST	247.308,60	EUR
2	KOMUNALNI DOPRINOS	17.094,17	EUR
3	VODNI DOPRINOS	7.158,18	EUR
4	PRIKLJUČCI	6.720,08	EUR
5	UKUPNO	278.281,04	EUR

DILATACIJA B

1	SADAŠNJA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST	98.804,16	EUR
2	KOMUNALNI DOPRINOS	51.077,34	EUR
3	VODNI DOPRINOS	4.277,73	EUR
4	PRIKLJUČCI	0,00	EUR
5	UKUPNO	154.159,22	EUR

4.2.5. Preliminarna / privremena vrijednost - jednaka S.G.V.

GARAŽA

1	TROŠKOVNA VRIJEDNOST GRAĐEVINE	278.281,04	EUR
2	ZEMLJIŠTE 2018,09 m2 x 83,48 eur/m2	168.469,32	EUR
	PROMETNA VRIJEDNOST	446.750,36	EUR
		3.323.995,99	kn
	UKUPNO ZAOKRUŽENO	3.320.000,00	kn

DILATACIJA B

1	TROŠKOVNA VRIJEDNOST GRAĐEVINE	154.159,22	EUR
2	ZEMLJIŠTE 2597,68 m2 x 83,48 eur/m2	216.862,52	EUR
	PROMETNA VRIJEDNOST	371.021,74	EUR
		2.760.545,70	kn
	UKUPNO ZAOKRUŽENO	2.760.000,00	kn

4.2.6. Opći vrijednosni odnosi na tržištu

Lokacija predmetne nekretnine je prosječna, širi centar grada Vodnjana. Nekretnina se koristi kao podzemna garaža trgovačkog centra Konzum. S obzirom na namjeni nije realna potražnja .

Prema Potvrdi glavnog projekta na zemljištu je još predviđena izgradnja stambeno-poslovnog objekta (dilatacija B - poslovni dio i C- stambeni dio) . Objekt je u niskom Roh -bau , te su potrebna znatna ulaganja za dovršenje .

4.2.7. Umanjenje vrijednosti

Umanjenje vrijednosti zgrade obračunato je u FK matrici.

4.2.8. Koeficijent prilagodbe tržištu

Kupoprodajni ugovori – E nekretnine

USPOREDBA 1





Poslovni prostor - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1147276
Datum pregleda	25.2.2020.
Vrsta nekretnine	PP - POSLOVNI PROSTOR
ID PN (PU)	4092246
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Površina u prometu	2.836,00
Vrijednost nekretnine (KN)	4.814.878,25
Datum ugovora	13.06.2019
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	UMAG - CENTAR - GRAĐEVINSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - NASELJE I IZDVOJENI DIO NASELJA

k.č.2507 k.o. Umag

Poslovna zgrada 1027 m2, pomoćna zgrada 97 m2, pomoćna zgrada 23 m2

Datum kupoprodaje : 13.06.2019.

Bruto površina : 1809 m2

Kupoprodajna cijena : 4.814.878,25 kn (650.000,00 EUR - 566,70 EUR/ m2)

USPOREDBA 2





Poslovni prostor - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1195614
Datum pregleda	25.2.2020.
Vrsta nekretnine	PP - POSLOVNI PROSTOR
ID PN (PU)	4020744
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Površina u prometu	1.911,00
Vrijednost nekretnine (KN)	2.826.259,52
Datum ugovora	26.02.2019
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	DVORI - POLJOPRIVREDNO I ŠUMSKO ZEMLJIŠTE
Pretežita namjena cjenovnog bloka	PŠS - OSTALO POLJOPRIVREDNO TLO, ŠUME I ŠUMSKO ZEMLJIŠTE

k.č.1602/1 k.o. Labinci

Poslovna zgrada i gospodarsko dvorište 1911 m2

Datum kupoprodaje : 26.02.2019.

Bruto površina : 556m2

Kupoprodajna cijena : 2.826.259,52 kn (381.000,00 EUR - 685,25 EUR/ m2)

USPOREDBA 3





Poslovni prostor - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1101752
Datum pregleda	25.2.2020.
Vrsta nekretnine	PP - POSLOVNI PROSTOR
ID PN (PU)	4034432
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Površina u prometu	561,81
Vrijednost nekretnine (KN)	3.900.000,00
Datum ugovora	04.02.2019
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	VODNJAN - GRAĐEVINSKO 1
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - GRAĐEVINSKO PODRUČJE - IZGRAĐENI DIO

k.č.1844/5 k.o. Vodnjan

1. Suvlasnički dio: 20548/56181 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1)

s kojim je povezano pravo vlasništva na posebnom dijelu nekretnine - poslovni prostor 1 (radiona) ukupne površine 205,48 m2 u prizemlju zgrade, označen kosom šrafurom narančaste boje, koji se sastoji od prostora: 1.1. radionice površine 193,26 m2, 1.2. garderobe površine 7,00 m2, 1.3. sanitarija površine 1,49 m2, 1.4. kompresora površine 3,73 m2 te pripadajućeg dijela zemljišta ispod zgrade, zajedničkih dijelova zemljišta i zajedničkih prostora i dijelova zgrade Zemljišni pripadak 1: uz poslovni prostor je vlasnički povezan pripadak sa oznakom 1 ukupne površine 13 m2, u naravi parkirno mjesto, označen kosom šrafurom narančaste boje.Zemljišni pripadak 2: uz poslovni prostor je vlasnički povezan pripadak sa oznakom 2 ukupne površine 13 m2, u naravi parkirno mjesto, označen kosom šrafurom narančaste boje.Zemljišnoknjižni pripadak 3: uz poslovni prostor je vlasnički povezan pripadak sa oznakom 3 ukupne površine 13 m2, u naravi parkirno mjesto, označen kosom šrafurom narančaste boje.Zemljišnoknjižni pripadak 4: uz poslovni prostor je vlasnički povezan pripadak sa oznakom 4 ukupne površine 13 m2, u naravi parkirno mjesto, označen kosom šrafurom narančaste boje. Zemljišnoknjižni pripadak 5: uz poslovni prostor je vlasnički povezan pripadak sa oznakom 5, ukupne površine 13 m2, u naravi parkirno mjesto, označen kosom šrafurom narančaste boje.

2. Suvlasnički dio: 19399/56181 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2)

s kojim je povezano pravo vlasništva na posebnom dijelu nekretnine - poslovni prostor 2 (vulkanizerska radnja) ukupne površine 193,99 m2 u prizemlju i na 1. katu zgrade, označen šesterokutnom šrafurom plave boje, koji se sastoji od prostora: 2.1. popravak i održavanje autoguma površine 66,70 m2, 2.2. trgovine površine 42,14 m2, 2.3. skladišta 1 površine 66,70 m2, 2.4. skladišta 2 površine 18,45 m2 te pripadajućeg dijela zemljišta ispod zgrade, zajedničkih dijelova zemljišta i zajedničkih prostora i dijelova zgrade Zemljišni pripadak 8: uz poslovni prostor je vlasnički povezan pripadak sa oznakom 8 ukupne površine 18 m2, u naravi parkirno mjesto, označen šesterokutnom šrafurom plave boje. Zemljišni pripadak 9: uz poslovni prostor je vlasnički povezan pripadak sa oznakom 9 ukupne površine 18 m2, u naravi parkirno mjesto, označen šesterokutnom šrafurom plave boje.Zemljišnoknjižni pripadak 10: uz poslovni prostor je vlasnički povezan pripadak sa oznakom 10 ukupne površine 18 m2, u naravi parkirno mjesto, označen šesterokutnom šrafurom plave boje.Zemljišnoknjižni pripadak 11: uz poslovni prostor je vlasnički povezan pripadak sa oznakom 11 ukupne površine 18 m2, u naravi parkirno mjesto, označen šesterokutnom šrafurom plave boje.Zemljišnoknjižni pripadak

12: uz poslovni prostor je vlasnički povezan pripadak sa oznakom 12, ukupne površine 18 m2, u naravi parkirno mjesto, označen šesterokutnom šrafurom plave boje.

3. Suvlasnički dio: 6598/56181 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3)

s kojim je povezano pravo vlasništva na posebnom dijelu nekretnine - poslovni prostor 3 (bar) ukupne površine 65,98 m2 u prizemlju zgrade, označen mrežnom šrafurom crvene boje, koji se sastoji od prostora: 3.1. bara površine 55,48 m2, 3.2. predprostora površine 2,12 m2, 3.3. sanitarija površine 1,86 m2, 3.4. predprostora površine 1,80 m2, 3.5. sanitarija površina 1,50 m2, 3.6. spremišta površine 3,22 m2 te pripadajućeg dijela zemljišta ispod zgrade, zajedničkih dijelova zemljišta i zajedničkih prostora i dijelova zgrade. Zemljišni pripadak 13: uz poslovni prostor je vlasnički povezan pripadak sa oznakom 13 ukupne površine 18 m2, u naravi parkirno mjesto, označen mrežnom šrafurom crvene boje.Zemljišni pripadak 14: uz poslovni prostor je vlasnički povezan pripadak sa oznakom 14 ukupne površine 18 m2, u naravi parkirno mjesto, označen mrežnom šrafurom crvene boje

4. Suvlasnički dio: 9636/56181 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-4)

s kojim je povezano pravo vlasništva na posebnom dijelu nekretnine - poslovni prostor 4 ukupne površine 96,36 m2 na prvom katu zgrade, označen trokutasto linijskom šrafurom zelene boje, koji se sastoji od prostora: 4.1. hodnika površine 6,41 m2, 4.2. ureda 1 površine 23,34 m2, 4.3. ureda 2 površine 23,98 m2, 4.4. ureda 3 površine 24,60 m2, 4.5. terase površine 10,75 m2, 4.6. predprostora m. wc-a površine 2,12 m2, 4.7. muškog wc-a površine 1,86 m2, 4.8. predprosotra ž. wc-a površine 1,80 m2, 4.9. ženskog wc-a površine 1,50 m2 te pripadajućeg dijela zemljišta ispod zgrade, zajedničkih dijelova zemljišta i zajedničkih prostora i dijelova zgrade.Zemljišni pripadak 6: uz poslovni prostor je vlasnički povezan pripadak sa oznakom 6 ukupne površine 13 m2, u naravi parkirno mjesto, označen trokutasto linijskom šrafurom zelene boje.Zemljišni pripadak 7: uz poslovni prostor je vlasnički povezan pripadak sa oznakom 7 ukupne površine 13 m2, u naravi parkirno mjesto, označen trokutasto linijskom šrafurom zelene boje.

Datum kupoprodaje : 04.02.2019.

Bruto površina cca: 674 m2

Kupoprodajna cijena : 3.900.000,00 kn (525.385,55 EUR - 779,50 EUR/ m2)

USPOREDBA 4





Poslovni prostor - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1022557
Datum pregleda	25.2.2020.
Vrsta nekretnine	PP - POSLOVNI PROSTOR
ID PN (PU)	3943477
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Površina u prometu	2.351,00
Vrijednost nekretnine (KN)	1.559.100,00
Datum ugovora	20.12.2018
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	GALIŽANA - ZANATSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	I2 - GOSPODARSKA NAMJENA - PROIZVODNA PRETEŽITO ZANATSKA

k.č.1037/18 k.o.Galižana

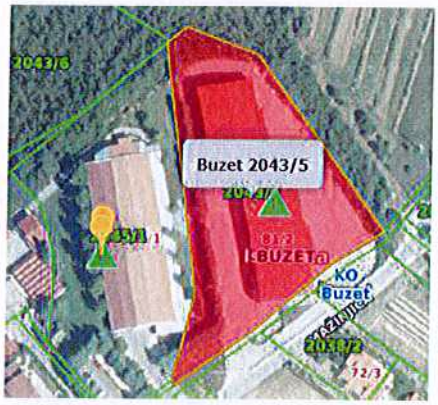
Poslovna zgrada, privredno dvorište 2351 m2

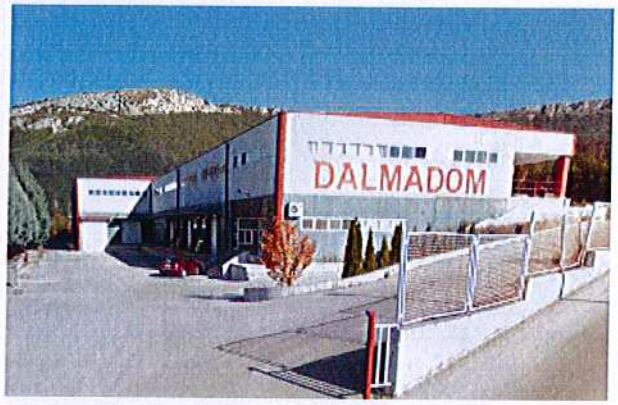
Datum kupoprodaje : 20.12.2018.

Bruto površina cca: 1450 m2

Kupoprodajna cijena : 1.559.100,00 kn (210.516,79 EUR - 145,18 EUR/ m2)

USPOREDBA 5





Poslovni prostor - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1195893
Datum pregleda	25.2.2020.
Vrsta nekretnine	PP - POSLOVNI PROSTOR
ID PN (PU)	4162046
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Površina u prometu	4.312,73
Vrijednost nekretnine (KN)	5.576.976,00
Datum ugovora	02.12.2019
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	ŠTRPED - INDUSTRIJSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	I1 - GOSPODARSKA NAMJENA - PROIZVODNA - INDUSTRIJSKA

k.č.2043/5 k.o.Buzet

1. Suvlasnički dio: 50/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1)

50/100 dijela ili 2137/4313 idealnog dijela kat.čest.broj 2043/5 dvorište i zgrada sa 6959 mč, upisane u zk.ul.broj 2519 E (ETAŽNO VLASNIŠTVO) k.o. Buzet, sa kojim je povezan POSEBNI DIO U ELABORATU OZNAČEN BROJKAMA OD A1 DO A10 I ŠRAFUROM KOSIH ZELENIH LINIJA

- POSLOVNI PROSTOR "A" smješten u prizemlju zgrade - hale veleprodaje, ukupne površine 2.136,66 mč, koji se sastoji od sljedećih prostorija i prostora:

A1. skladište sa 1.729,81 mč

A2. kamionska rampa sa 81,14 mč

A3. ulazni hol sa 17,99 mč

A4. ured br. 1 sa 18,16 mč

A5. ured br. 2 sa 21,38 mč

A6. ured br. 3 sa 19,06 mč

A7. Ž. WC+tuš-garderobe sa 16,18 mč

A8. M. WC+tuš-garderobe sa 17,46 mč

A9. pomoćna polivalentna prostorija sa 89,50 mč

A10. utovarna rampa i ulaz.stepenice sa 125,98 mč.

2. Suvlasnički dio: 50/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2)

50/100 dijela ili 2176/4313 idealnog dijela kat.čest.broj 2043/5 dvorište i zgrada sa 6959 mč, upisane u zk.ul.broj 2519 E (ETAŽNO VLASNIŠTVO) k.o. Buzet, sa kojim je povezan POSEBNI DIO U ELABORATU OZNAČEN BROJKAMA OD B1 DO B14 I ŠRAFUROM KOSIH NARANČASTIH LINIJA

- POSLOVNI PROSTOR "B" smješten na katu zgrade - hale veleprodaje, ukupne površine 2.176,07 mč, koji se sastoji od sljedećih prostorija i prostora:

B1. skladište sa 1.727,00 mč

B2. kamionska rampa sa 83,96 mč

B3. ulazni hol sa 16,00 mč

B4. hodnik sa 23,73 mč

B5. ured br. 1 sa 27,60 mč

B6. ured br. 2 sa 18,80 mč

B7. ured br. 3 sa 18,80 mč

B8. ured br. 4 sa 29,19 mč

B9. sala za sastanke sa 29,90 mč

B10. Ž.WC+tuš-garderobe sa 16,19 mč

B11. M.WC+tuš-garderobe sa 17,46 mč

B12. ulazne stepenice sa 11,44 mč

B13. utovarna rampa 1 sa 79,60 mč

B14. utovarna rampa 2 sa 76,40 mč

Datum kupoprodaje : 02.12.2019.

Bruto površina cca: 1450 m2

Kupoprodajna cijena : 5.576.976,00 kn (750.000,00 EUR - 517,24 EUR/ m2)

USPOREDBA 6





Poslovni prostor - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1174174
Datum pregleda	25.2.2020.
Vrsta nekretnine	PP - POSLOVNI PROSTOR
ID PN (PU)	3953402
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Površina u prometu	3.150,00
Vrijednost nekretnine (KN)	2.812.371,26
Datum ugovora	12.07.2018
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	LABIN - GRAĐEVINSKO 2
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - IZGRAĐENI I NEIZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA

k.č. 749/2 k.o.Novi Labin

Poslovna zgrada,gospodarska zgrada, radionica, oranica , pašnjak 3150 m2

Datum kupoprodaje : 12.07.2018.

Bruto površina cca: 399 m2

Kupoprodajna cijena : 2.812.371,26 kn (380.000,00 EUR - 952,38 EUR/ m2)

USPOREDBA 7





Poslovni prostor - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	541413
Datum pregleda	25.2.2020.
Vrsta nekretnine	PP - POSLOVNI PROSTOR
ID PN (PU)	3346599
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Površina u prometu	3.159,00
Vrijednost nekretnine (KN)	5.317.764,90
Datum ugovora	07.03.2016
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	ŽBANDAJ
Pretežita namjena cjenovnog bloka	I2 - GOSPODARSKA NAMJENA - PRETEŽITO ZANATSKA

k.č. 1650/3 k.o.Žbandaj

Poslovna zgrada i dvorište 3159 m2

Datum kupoprodaje : 07.03.2016.

Bruto površina : 1416 m2

Kupoprodajna cijena :5.317.764,90 kn (699.444,35 EUR - 493,96 EUR/ m2)

USPOREDBA 8





Poslovni prostor - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	959508
Datum pregleda	25.2.2020.
Vrsta nekretnine	PP - POSLOVNI PROSTOR
ID PN (PU)	3553776
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Površina u prometu	400,00
Vrijednost nekretnine (KN)	2.296.934,46
Datum ugovora	21.03.2017
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	ŽBANDAJ
Pretežita namjena cjenovnog bloka	I2 - GOSPODARSKA NAMJENA - PRETEŽITO ZANATSKA

k.č. 1650/1 k.o.Žbandaj

Poslovna zgrada i dvorište 2280 m2

Datum kupoprodaje : 21.03.2017.

Bruto površina : 406 m2

Kupoprodajna cijena : 2.296.934,46 kn (310.000,00 EUR - 765,55 EUR/ m2)

INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA[1)]

HOUSE PRICE INDICES[1)]

Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.

Users are kindly requested to state the source.

DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU REPUBLIKE HRVATSKE

Godina / Year	Tromjesečje / Quarter	Indeksi (Ø 2015. = 100)[2)] / *Indices (Ø 2015 = 100)[2)]*					
		ukupno / *Total*	novi stambeni objekti / *New dwellings*	postojeći stambeni objekti / *Existing dwellings*	Grad Zagreb / *City of Zagreb*	Jadran / *Adriatic coast*	Ostalo / *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

Izvor: Državni zavod za statistiku

Nekretnine za usporedbu uzete su sa Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja eNekretnine - https://nekretnine.mgipu.hr								
Redni broj transakcije	Adresa	Vrsta nekretnine	Ukupna površina	Etaža	Katnost zgrade	Kupoprodajna cijena (€/m²) NKP-a	Nadnevak sklapanja ugovora	Izvor
1	Umag	Poslovna	1809,00 m2	P	P	566,70 €	13.06.2019.	E-nekretnine
2	Labinci	Poslovna	556,00 m2	P	P	685,25 €	26.02.2019.	E-nekretnine
3	Vodnjan	Poslovna	674,00 m2	P, P+1	P, P+1	779,50 €	04.02.2019.	E-nekretnine
4	Galižana	Poslovna	1450,00 m2	P+1	P+1	145,18 €	20.12.2018.	E-nekretnine
5	Buzet	Poslovna	1450,00 m2	P+1	P+1	517,24 €	02.12.2019.	E-nekretnine
6	Novi Labin	Poslovna	399,00 m2	P	P	952,38 €	12.07.2018.	E-nekretnine
7	Žbandaj	Poslovna	1416,00 m2	P	P	493,96 €	07.03.2016.	E-nekretnine
8	Žbandaj	Poslovna	406,00 m2	P	P	765,55 €	21.03.2017.	E-nekretnine

MEĐUVREMENSKO (INTERTEMPORALNO) IZJEDNAČENJE - PRILAGODBA TRŽIŠTU (REVALORIZACIJA CIJENA)									
Redni broj transakcije	Adresa	Vrsta nekretnine	Ukupna površina	Kupoprodajna cijena (€/m²) NKP-a	Nadnevak sklapanja kupoprodajnog ugovora	Bazni indeks* na dan sklapanja kupoprodaje (A)	Bazni indeks* na dan vrednovanja veljača 2020. (B)	Korekcijski faktor =(B)/(A)	**Međuvremenski izjednačena cijena €/m²**
1	Umag	Poslovna	1809,00 m2	566,70 €	13.06.2019.	119,24	118,05	0,99	**561,04 €**
2	Labinci	Poslovna	556,00 m2	685,25 €	26.02.2019.	118,67	118,05	0,99	**681,67 €**
3	Vodnjan	Poslovna	674,00 m2	779,50 €	04.02.2019.	118,67	118,05	0,99	**775,43 €**
4	Galižana	Poslovna	1450,00 m2	145,18 €	20.12.2018.	113,50	118,05	1,04	**151,00 €**
5	Buzet	Poslovna	1450,00 m2	517,24 €	02.12.2019.	118,05	118,05	1,00	**517,24 €**
6	Novi Labin	Poslovna	399,00 m2	952,38 €	12.07.2018.	112,20	118,05	1,05	**1.002,04 €**
7	Žbandaj	Poslovna	1416,00 m2	493,96 €	07.03.2016.	101,77	118,05	1,16	**572,98 €**
8	Žbandaj	Poslovna	406,00 m2	765,55 €	21.03.2017.	102,25	118,05	1,15	**883,85 €**

** izvor: Državni zavod za statistiku Republike Hrvatske*

STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN									
Redni broj transakcije	Adresa	Vrsta nekretnine	Ukupna površina	Nadnevak sklapanja kupoprodajnog ugovora	Kupoprodajna cijena (€/m²) NKP-a	**Međuvremenski izjednačena cijena €/m²**	Odstupanje od prosjeka u %	Odstupanje od prosjeka (apsolutno)	Kvadrat odstupanja (apsolutnih)
1	Umag	Poslovna	1809,00 m2	13.06.2019.	566,70 €	**561,04 €**	12,77%	82,11	6.742,17
2	Labinci	Poslovna	556,00 m2	26.02.2019.	685,25 €	**681,67 €**	-5,99%	-38,51	1.483,38
3	Vodnjan	Poslovna	674,00 m2	04.02.2019.	779,50 €	**775,43 €**	-20,57%	-132,27	17.495,96
4	Galižana	Poslovna	1450,00 m2	20.12.2018.	145,18 €	**151,00 €**	76,52%	492,16	242.216,70
5	Buzet	Poslovna	1450,00 m2	02.12.2019.	517,24 €	**517,24 €**	19,58%	125,92	15.854,63
6	Novi Labin	Poslovna	399,00 m2	12.07.2018.	952,38 €	**1.002,04 €**	-55,80%	-358,88	128.795,59
7	Žbandaj	Poslovna	1416,00 m2	07.03.2016.	493,96 €	**572,98 €**	10,91%	70,18	4.924,82
8	Žbandaj	Poslovna	406,00 m2	21.03.2017.	765,55 €	**883,85 €**	-37,42%	-240,69	57.931,73
Transakcija br.		**Isključenje pojedinih transakcija iz daljnjeg izračuna razlika veća od 30 % :**							
4,6,8									
					Prosjek (medijan) :	**643,16**			475.444,98
					Standardno odstupanje (±):	243,78	37,90%		

STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN									
Redni broj transakcije	Adresa	Vrsta nekretnine	Ukupna površina	Nadnevak sklapanja kupoprodajnog ugovora	Kupoprodajna cijena (€/m²) NKP-a	**Međuvremenski izjednačena cijena €/m²**	Odstupanje od prosjeka u %	Odstupanje od prosjeka (apsolutno)	Kvadrat odstupanja (apsolutnih)
1	Umag	Poslovna	1809,00 m2	13.06.2019.	566,70 €	**561,04 €**	9,75%	60,63	3.675,70
2	Labinci	Poslovna	556,00 m2	26.02.2019.	685,25 €	**681,67 €**	-9,65%	-60,00	3.599,75
3	Vodnjan	Poslovna	674,00 m2	04.02.2019.	779,50 €	**775,43 €**	-24,73%	-153,76	23.640,75
5	Buzet	Poslovna	1450,00 m2	02.12.2019.	517,24 €	**517,24 €**	16,80%	104,43	10.906,03
7	Žbandaj	Poslovna	1416,00 m2	07.03.2016.	493,96 €	**572,98 €**	7,83%	48,69	2.371,09
					Prosjek (medijan) :	**621,67**			44.193,33
					Standardno odstupanje (±):	94,01	15,12%		
					Pravilo dva-sigma (±):	188,03			

Prometna vrijednost se utvrđuje :

DILATACIJA B

Vrijednost objekta po dovršenju prema prosječnim kupoprodajnim cijenama bi iznosila :

904,80 m2 x 621,67 EUR/ m2 = 562.487,02 EUR

S obzirom na stupanj dovršenosti sadašnja građevinska vrijednost utvrđuje se u iznosu od :

0,35 x 562.487,02 EUR = 196.870,46 EUR , zaokruženo 1.460.000,00 kn

Udio vrijednosti zemljišta značajno povećava sadašnju građevinsku vrijednost , što predstavlja nerealan iznos s obzirom na prosječne cijene .

5. ZAKLJUČAK

Mišljenja smo da poštena tržišna vrijednost predmetnih nekretnina upisane u Zemljišne knjige Općinskog suda u Puli, Zemljišnoknjižni odjel Pula, k.č.br. 1720/4, z.k.ul. 17796 k.o. Vodnjan, razumno predstavlja iznos od:

2. Suvlasnički dio: 289/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2)

s kojim je povezano pravo vlasništva posebnog dijela nekretnine koji se nalazi u dilataciji "A" i koji je u Planu posebnih dijelova označen slovom "B" i obojan plavom bojom, u naravi garaža u podrumu zgrade, ukupne reducirane površine 1605,90 m^2.

3.320.000,00 kn (446.213,29 €)

2. Suvlasnički dio: 93/250 - u naravi dilatacija B u izgradnji

1.460.000,00 kn (196.226,33 €)

ZA DAN 25.02.2020. 1EUR : 7,440388 kn

Rijeka, 25.02.2020. Izradila: Jasminka Lilić, dipl.ing.građ.

JASMINKA LILIĆ

Digitalno potpisao: JASMINKA LILIĆ
Datum: 2020.02.26 14:01:02 +01'00'

STALNI SUDSKI VJEŠTAK GRAĐEVINSKE STRUKE I PROCJENITELJ NEKRETNINA
JASMINKA LILIĆ
ŠVALBINA 7
RIJEKA

Prilikom izrade ovog elaborata procjene vrijednosti nekretnine primjenjivale su se odgovarajuće odredbe i smjernice odgovarajućih zakona, podzakonskih akata, propisa, odluka i normativa, kako slijedi:

1.PROPISI O VLASNIŠTVU

- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN br. 91/96., 68/98., 137/99., 22/00.,73/00., 114/01., 79/06., 141/06., 146/08., 38/09., 153/09. i 143/12, 152/14, 81/15)
- 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, 108/17, 63/19)
- Zakon o izvlaštenju i određivanju naknade (NN 74/14, 69/17)

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)

3. PROPISI O VREDNOVANJU NEKRETNINA

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN br.100/12, 100/18, 67/19)
- Podatak o prosječnim troškovima gradnje 1m^3 etalonske građevine (NN 59/10)

4. JAVNO DOSTUPNI PODACI

- Državna geodetska uprava – DGU (https://geoportal.dgu.hr/)
- Državni zavod za statistiku, RH (https://www.dzs.hr/)
- Internetska aplikacija eNekretnine - nekretnine mgipu.hr

5. LITERATURA

- Uhlir Ž/ Majčica B, 2016., Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina, Društvo građevinskih inženjera Zagreb, Zagreb

NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Puli-Pola
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL PULA
Stanje na dan: 11.02.2020. 01:35

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 324370, VODNJAN

Broj ZK uloška: 17796

Broj zadnjeg dnevnika: Z-8916/2019
Aktivne plombe:

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREDENIM OMJERIMA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 2 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1720/4	POSLOVNA ZGRADA, ISTARSKA ULICA 64, DVORIŠTE			6983	
		UKUPNO:			6983	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2. Suvlasnički dio: 289/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2)		
s kojim je povezano pravo vlasništva posebnog dijela nekretnine koji se nalazi u dilataciji "A" i koji je u Planu posebnih dijelova označen slovom "B" i obojan plavom bojom, u naravi garaža u podrumu zgrade, ukupne reducirane površine 1605,90 m2.		
OIL RIJEKA D.O.O., OIB: 18998176867, PULA, KANDLEROVA 8		
2.1	Zaprimljeno 12.12.2008. broj Z-15592/08 Temeljem Ugovora o prodaji nekretnine od 24. studenog 2008. godine predbilježuje se pravo vlasništva na kč.br. 1720/4 pašnjak, površine 6983 m2, u korist: **KONZUM D.D., ZAGREB, MARIJANA ČAVIĆA 1/A**	
2.2	Zaprimljeno 12.12.2008. broj Z-15592/08 Zabilježuje se da je predbilježba prava vlasništva izvršena do dostave isprave prikladne za uknjižbu (Tabularne izjave) od strane prodavatelja, a s rokom opravdanja od 15 dana.	
3.1	Zaprimljeno 27.04.2009. broj Z-3973/09 Na temelju Rješenja o ovrsi na temelju vjerodostojne isprave javnog bilježnika Vere Lovrović Lečić iz Rijeke, posl. br. Ovrv-250/09 od 24. travnja 2009. godine, čl. 81. i čl. 82. Zakona o zemljišnim knjigama, zabilježuje se spor koji se vodi kod javnog bilježnika Vere Lovrović Lečić iz Rijeke, pod posl. br. Ovrv-250/09.	
5.1	Zaprimljeno 31.08.2010. broj Z-11474/10 Zabilježuje se odbijen prijedlog Trio I d.o.o., Buzet, Mažinjica 101 zastupani po punomoćniku odvjetniku Vlatku Nuiću iz Pule za zabilježbu ovrhe na kč.br. 1720/4 upisana u zk.ul. 17796 k.o. Vodnjan i to 2. udio: 93/250 dijela, temeljem Rješenja o ovrsi na temelju vjerodostojne isprave Posl. br. Ovrv-11/10 od 18. siječnja 2010. godine.	
6.1	Zaprimljeno 31.08.2010. broj Z-11474/10 Zabilježuje se odbijen prijedlog Trio I d.o.o., Buzet, Mažinjica 101 zastupani po punomoćniku odvjetniku Vlatku Nuiću iz Pule za zabilježbu ovrhe na kč.br. 1720/4 upisana u zk.ul. 17796 k.o. Vodnjan i to 2. udio: 93/250 dijela i na 2. etaža 289/1000 dijela, temeljem Rješenja o ovrsi na temelju vjerodostojne isprave Posl. br. Ovrv-11/10 od 18. siječnja 2010. godine.	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
7.1	Zaprimljeno 21.06.2012. broj Z-6665/12 Temeljem Zaključka Trgovačkog suda u Rijeci, posl br. 14 St-643/2011 od 19. lipnja 2012. godine zabilježuje se otvaranje stečajnog postupka nad dužnikom OIL RIJEKA društvo sa ograničenom odgovornošću za veleprodaju i maloprodaju naftnih derivata u stečaju, Pula, Kandlerova 8, OIB: 18592633677.	
2. Suvlasnički dio: 93/250		
OIL RIJEKA D.O.O. RIJEKA, PULA, KANDLEROVA 8		
2.1	Zaprimljeno 12.12.2008. broj Z-15592/08 Temeljem Ugovora o prodaji nekretnine od 24. studenog 2008. godine predbilježuje se pravo vlasništva na kč.br. 1720/4 pašnjak, površine 6983 m2, u korist: **KONZUM D.D., ZAGREB, MARIJANA ČAVIĆA 1/A**	
2.2	Zaprimljeno 12.12.2008. broj Z-15592/08 Zabilježuje se da je predbilježba prava vlasništva izvršena do dostave isprave prikladne za uknjižbu (Tabularne izjave) od strane prodavatelja, a s rokom opravdanja od 15 dana.	
3.1	Zaprimljeno 27.04.2009. broj Z-3973/09 Na temelju Rješenja o ovrsi na temelju vjerodostojne isprave javnog bilježnika Vere Lovrović Lečić iz Rijeke, posl. br. Ovrv-250/09 od 24. travnja 2009. godine, čl. 81. i čl. 82. Zakona o zemljišnim knjigama, zabilježuje se spor koji se vodi kod javnog bilježnika Vere Lovrović Lečić iz Rijeke, pod posl. br. Ovrv-250/09.	
4.1	Zaprimljeno 09.09.2009. broj Z-10241/09 Temeljem Izjave o djelomičnoj uspostavi etažnog vlasništva i povezivanju odgovarajućeg suvlasničkog dijela s pravom vlasništva posebnog dijela nekretnine od 07. rujna 2009. godine, zabilježuje se da će suvlasnički udio biti povezan s pravom vlasništva posebnih dijelova nekretnine u dilataciji B i dilataciji C, ukuliko isti budu izgrađeni.	
6.1	Zaprimljeno 31.08.2010. broj Z-11474/10 Zabilježuje se odbijen prijedlog Trio I d.o.o., Buzet, Mažinjica 101 zastupani po punomoćniku odvjetniku Vlatku Nuiću iz Pule za zabilježbu ovrhe na kč br. 1720/4 upisana u zk ul. 17796 k.o. Vodnjan i to 2. udio: 93/250 dijela i na 2. etaža 289/1000 dijela, temeljem Rješenja o ovrsi na temelju vjerodostojne isprave Posl. br. Ovrv-11/10 od 18. siječnja 2010. godine.	
7.1	Zaprimljeno 21.06.2012. broj Z-6665/12 Temeljem Zaključka Trgovačkog suda u Rijeci, posl br. 14 St-643/2011 od 19. lipnja 2012. godine zabilježuje se otvaranje stečajnog postupka nad dužnikom OIL RIJEKA društvo sa ograničenom odgovornošću za veleprodaju i maloprodaju naftnih derivata u stečaju, Pula, Kandlerova 8, OIB: 18592633677.	

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1. Na suvlasnički dio: 2 (289/1000)			
1.1	Zaprimljeno 12.12.2008. broj Z-15592/08 Uslijed prijenosa nekretnina prenosi se i slijedeći teret: Zaprimljeno 12.06.2006. broj Z-9371/06 Na temelju Sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama od 06. lipnja 2006. godine, a po Ugovoru o dugoročnom kreditu od 02. lipnja 2006. godine, broj 8510005888 od 06.lipnja 2006. godine, uknjižuje se založno pravo u iznosu od 250.000,00 EUR u kunskoj protuvrijednosti i ostali uvjeta iz Sporazuma, uz ovršivost tražbine (kao sporedni uložak), u korist: **CREDO BANKA D.D., SPLIT, ZRINSKO FRANKOPANSKA 58**	250.000,00 EUR	
1. Na suvlasnički dio: 2 (93/250)			

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.1	Zaprimljeno 12.12.2008. broj Z-15592/08 Uslijed prijenosa nekretnina prenosi se i slijedeći teret: Zaprimljeno 12.06.2006. broj Z-9371/06 Na temelju Sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama od 06. lipnja 2006. godine, a po Ugovoru o dugoročnom kreditu od 02. lipnja 2006. godine, broj 8510005888 od 06.lipnja 2006. godine, uknjižuje se založno pravo u iznosu od 250.000,00 EUR u kunskoj protuvrijednosti i ostali uvjeta iz Sporazuma, uz ovršivost tražbine (kao sporedni uložak), u korist: **CREDO BANKA D.D., SPLIT, ZRINSKO FRANKOPANSKA 58**	250.000,00 EUR	
2. Na suvlasnički dio: 2 (289/1000)			
2.1	Zaprimljeno 12.12.2008. broj Z-15592/08 Uslijed prijenosa nekretnina prenosi se i slijedeći teret: Zaprimljeno 12.06.2006. broj Z-9371/06 Na temelju Sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama od 06. lipnja 2006. godine, a po Ugovoru o izdavanju garancije od 02. lipnja 2006. godine, broj: 8310002938 od 06.lipnja 2006. godine, uknjižuje se založno pravo u iznosu od 250.000,00 EUR u kunskoj protuvrijednosti i ostali uvjeta iz Sporazuma, uz ovršivost tražbine (kao sporedni uložak), u korist: **CREDO BANKA D.D., SPLIT, ZRINSKO FRANKOPANSKA 58**	250.000,00 EUR	
2. Na suvlasnički dio: 2 (93/250)			
2.1	Zaprimljeno 12.12.2008. broj Z-15592/08 Uslijed prijenosa nekretnina prenosi se i slijedeći teret: Zaprimljeno 12.06.2006. broj Z-9371/06 Na temelju Sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama od 06. lipnja 2006. godine, a po Ugovoru o izdavanju garancije od 02. lipnja 2006. godine, broj: 8310002938 od 06.lipnja 2006. godine, uknjižuje se založno pravo u iznosu od 250.000,00 EUR u kunskoj protuvrijednosti i ostali uvjeta iz Sporazuma, uz ovršivost tražbine (kao sporedni uložak), u korist: **CREDO BANKA D.D., SPLIT, ZRINSKO FRANKOPANSKA 58**	250.000,00 EUR	
3. Na suvlasnički dio: 2 (289/1000)			
3.1	Zaprimljeno 12.12.2008. broj Z-15592/08 Uslijed prijenosa nekretnina prenosi se i slijedeći teret: Zaprimljeno 12.01.2007. broj Z-461/07 Na temelju Sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama od 04. siječnja 2007. godine i Punomoći od 07. rujna 2006. godine uknjižuje se pravo zaloga u iznosu od 6.000.000,00 kn i ostalih uvjeta iz Sporazuma, uz ovršivost tražbine, (kao sporedni uložak), u korist: **CREDO BANKA D.D., SPLIT, ZRINJSKO FRANKOPANSKA 58**		
3. Na suvlasnički dio: 2 (93/250)			
3.1	Zaprimljeno 12.12.2008. broj Z-15592/08 Uslijed prijenosa nekretnina prenosi se i slijedeći teret: Zaprimljeno 12.01.2007. broj Z-461/07 Na temelju Sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama od 04. siječnja 2007. godine i Punomoći od 07. rujna 2006. godine uknjižuje se pravo zaloga u iznosu od 6.000.000,00 kn i ostalih uvjeta iz Sporazuma, uz ovršivost tražbine, (kao sporedni uložak), u korist: **CREDO BANKA D.D., SPLIT, ZRINJSKO FRANKOPANSKA 58**		
4. Na suvlasnički dio: 2 (289/1000)			

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
4.1	Zaprimljeno 12.12.2008. broj Z-15592/08 Uslijed prijenosa nekretnina prenosi se i slijedeći teret: Zaprimljeno 12.01.2007. broj Z-461/07 Na temelju Sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama od 04. siječnja 2007. godine i Punomoći od 07. rujna 2006. godine uknjižuje se pravo zaloga u iznosu od 1.157.046,45 kn i ostalih uvjeta iz Sporazuma, uz ovršivost tražbine, (kao sporedni uložak), u korist: **CREDO BANKA D.D., SPLIT, ZRINJSKO FRANKOPANSKA 58**		
4. Na suvlasnički dio: 2 (93/250)			
4.1	Zaprimljeno 12.12.2008. broj Z-15592/08 Uslijed prijenosa nekretnina prenosi se i slijedeći teret: Zaprimljeno 12.01.2007. broj Z-461/07 Na temelju Sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama od 04. siječnja 2007. godine i Punomoći od 07. rujna 2006. godine uknjižuje se pravo zaloga u iznosu od 1.157.046,45 kn i ostalih uvjeta iz Sporazuma, uz ovršivost tražbine, (kao sporedni uložak), u korist: **CREDO BANKA D.D., SPLIT, ZRINJSKO FRANKOPANSKA 58**		
5. Na suvlasnički dio: 2 (289/1000)			
5.1	Zaprimljeno 12.12.2008. broj Z-15592/08 Uslijed prijenosa nekretnina prenosi se i slijedeći teret: Zaprimljeno 30.07.2007. broj Z-11452/07 Na temelju Sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama od 10. svibnja 2007. godine i Punomoći od 07. veljače 2007. godine, uknjižuje se založno pravo na teret kč.br. 1720/4, u iznosu od 2.000.000,00 kn, i ostalih uvjeta iz Sporazuma, uz ovršivost tražbine, (kao sporedni uložak), u korist: **CREDO BANKA D.D., SPLIT, ZRINJSKO FRANKOPANSKA 58**		
5. Na suvlasnički dio: 2 (93/250)			
5.1	Zaprimljeno 12.12.2008. broj Z-15592/08 Uslijed prijenosa nekretnina prenosi se i slijedeći teret: Zaprimljeno 30.07.2007. broj Z-11452/07 Na temelju Sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama od 10. svibnja 2007. godine i Punomoći od 07. veljače 2007. godine, uknjižuje se založno pravo na teret kč.br. 1720/4, u iznosu od 2.000.000,00 kn, i ostalih uvjeta iz Sporazuma, uz ovršivost tražbine, (kao sporedni uložak), u korist: **CREDO BANKA D.D., SPLIT, ZRINJSKO FRANKOPANSKA 58**		
6. Na suvlasnički dio: 2 (289/1000)			
6.1	Zaprimljeno 12.12.2008. broj Z-15592/08 Uslijed prijenosa nekretnina prenosi se i slijedeći upis: Zaprimljeno 08.04.2008. broj Z-4587/08 Uslijed poništenja kč.br. 1720/1 k.o. Vodnjan i spajanja sa kč.br. 1720/4 iste k.o. prenosi se slijedeći upis: "Zaprimljeno 24.12.2007. broj Z-21311/07 Zabilježuje se odbijeni prijedlog Credo Banke d.d. za uknjižbu prava zaloga u korist predlagatelja na kč.br. 1720/1 (sada kč.br. 1720/4), oranica od 1511 m2 zk.ul. 10149 k.o. Vodnjan, temeljem Sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretnini od 13. prosinca 2007. godine."		
6. Na suvlasnički dio: 2 (93/250)			

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
6.1	Zaprimljeno 12.12.2008. broj Z-15592/08 Uslijed prijenosa nekretnina prenosi se i slijedeći upis: Zaprimljeno 08.04.2008. broj Z-4587/08 Uslijed poništenja kč.br. 1720/1 k.o. Vodnjan i spajanja sa kč.br. 1720/4 iste k.o. prenosi se slijedeći upis: "Zaprimljeno 24.12.2007. broj Z-21311/07 Zabilježuje se odbijeni prijedlog Credo Banke d.d. za uknjižbu prava zaloga u korist predlagatelja na kč.br. 1720/1 (sada kč.br. 1720/4), oranica od 1511 m2 zk.ul. 10149 k.o. Vodnjan, temeljem Sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretnini od 13. prosinca 2007. godine."		
7. Na suvlasnički dio: 2 (289/1000)			
7.1	Zaprimljeno 12.12.2008. broj Z-15592/08 Uslijed prijenosa nekretnina prenosi se i slijedeći teret: Zaprimljeno 08.04.2008. broj Z-4587/08 Uslijed poništenja kč.br. 1720/1 k.o. Vodnjan i spajanja sa kč.br. 1720/4 iste k.o. prenosi se slijedeći upis: "Zaprimljeno 25.01.2008. broj Z-1135/08 Na temelju Sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretnini od 13. studenog 2007.god., Izjave od 21. siječnja 2008.god. i punomoći od 07. rujna 2006. god. koja se nalazi u ovos. zbirci isprava pod br. Z-461/07 uknjižuje se založno pravo za iznos od 2.000.000,00 kn i ostalih uvjeta iz Sporazuma i Ugovora o izdavanju garancije br. 8140007943, uz osiguranje tražbine, u korist:" **CREDO BANKA D.D., SPLIT, ZRINSKO FRANKOPANSKA 58**		
7. Na suvlasnički dio: 2 (93/250)			
7.1	Zaprimljeno 12.12.2008. broj Z-15592/08 Uslijed prijenosa nekretnina prenosi se i slijedeći teret: Zaprimljeno 08.04.2008. broj Z-4587/08 Uslijed poništenja kč.br. 1720/1 k.o. Vodnjan i spajanja sa kč.br. 1720/4 iste k.o. prenosi se slijedeći upis: "Zaprimljeno 25.01.2008. broj Z-1135/08 Na temelju Sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretnini od 13. studenog 2007.god., Izjave od 21. siječnja 2008.god. i punomoći od 07. rujna 2006. god. koja se nalazi u ovos. zbirci isprava pod br. Z-461/07 uknjižuje se založno pravo za iznos od 2.000.000,00 kn i ostalih uvjeta iz Sporazuma i Ugovora o izdavanju garancije br. 8140007943, uz osiguranje tražbine, u korist:" **CREDO BANKA D.D., SPLIT, ZRINSKO FRANKOPANSKA 58**		
8. Na suvlasnički dio: 2 (289/1000)			
8.1	Zaprimljeno 12.12.2008. broj Z-15592/08 Uslijed prijenosa nekretnina prenosi se i slijedeći teret: Zaprimljeno 08.04.2008. broj Z-4587/08 Uslijed poništenja kč.br. 1720/1 k.o. Vodnjan i spajanja sa kč.br. 1720/4 iste k.o. prenosi se slijedeći upis: " Zaprimljeno 25.01.2008. broj Z-1135/08 Na temelju Sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretnini od 13. studenog 2007.god., Izjave od 21. siječnja 2008.god. i punomoći od 07. rujna 2006. god. koja se nalazi u ovos. zbirci isprava pod br. Z-461/07 uknjižuje se založno pravo 6.000.000,00 kn i ostalih uvjeta iz Sporazuma i Ugovora o kratkoročnom kreditu br. 8440004771, uz osiguranje tražbine, u korist:" **CREDO BANKA D.D., SPLIT, ZRINSKO FRANKOPANSKA 58**		
8. Na suvlasnički dio: 2 (93/250)			

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
8.1	Zaprimljeno 12.12.2008. broj Z-15592/08 Uslijed prijenosa nekretnina prenosi se i slijedeći teret: Zaprimljeno 08.04.2008. broj Z-4587/08 Uslijed poništenja kč.br. 1720/1 k.o. Vodnjan i spajanja sa kč.br. 1720/4 iste k.o. prenosi se slijedeći upis: " Zaprimljeno 25.01.2008. broj Z-1135/08 Na temelju Sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretnini od 13. studenog 2007.god., Izjave od 21. siječnja 2008.god. i punomoći od 07. rujna 2006. god. koja se nalazi u ovos. zbirci isprava pod br. Z-461/07 uknjižuje se založno pravo 6.000.000,00 kn i ostalih uvjeta iz Sporazuma i Ugovora o kratkoročnom kreditu br. 8440004771, uz ovršivost tražbine, u korist:" **CREDO BANKA D.D., SPLIT, ZRINSKO FRANKOPANSKA 58**		
9. Na suvlasnički dio: 2 (289/1000)			
9.1	Zaprimljeno 12.12.2008. broj Z-15592/08 Uslijed prijenosa nekretnina prenosi se i slijedeći teret: Zaprimljeno 08.04.2008. broj Z-4587/08 Uslijed poništenja kč.br. 1720/1 k.o. Vodnjan i spajanja sa kč.br. 1720/4 iste k.o. prenosi se slijedeći upis: " Zaprimljeno 25.01.2008. broj Z-1135/08 Na temelju Sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretnini od 13. studenog 2007.god., Izjave od 21. siječnja 2008.god. i punomoći od 07. rujna 2006. god. koja se nalazi u ovos. zbirci isprava pod br. Z-461/07 uknjižuje se založno pravo 1.157.046,45 kn i ostalih uvjeta iz Sporazuma i Ugovora o kratkoročnom kreditu br. 8410039531, uz ovršivost tražbine, u korist:" **CREDO BANKA D.D., SPLIT, ZRINSKO FRANKOPANSKA 58**		
9. Na suvlasnički dio: 2 (93/250)			
9.1	Zaprimljeno 12.12.2008. broj Z-15592/08 Uslijed prijenosa nekretnina prenosi se i slijedeći teret: Zaprimljeno 08.04.2008. broj Z-4587/08 Uslijed poništenja kč.br. 1720/1 k.o. Vodnjan i spajanja sa kč br. 1720/4 iste k.o. prenosi se slijedeći upis: " Zaprimljeno 25.01.2008. broj Z-1135/08 Na temelju Sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretnini od 13. studenog 2007.god., Izjave od 21. siječnja 2008.god. i punomoći od 07. rujna 2006. god. koja se nalazi u ovos. zbirci isprava pod br. Z-461/07 uknjižuje se založno pravo 1.157.046,45 kn i ostalih uvjeta iz Sporazuma i Ugovora o kratkoročnom kreditu br. 8410039531, uz ovršivost tražbine, u korist:" **CREDO BANKA D.D., SPLIT, ZRINSKO FRANKOPANSKA 58**		
10. Na suvlasnički dio: 2 (289/1000)			
10.1	Zaprimljeno 12.12.2008. broj Z-15592/08 Uslijed prijenosa nekretnina prenosi se i slijedeći teret: Zaprimljeno 08.04.2008. broj Z-4587/08 Uslijed poništenja kč.br. 1720/1 k.o. Vodnjan i spajanja sa kč.br. 1720/4 iste k.o. prenosi se slijedeći upis: "Zaprimljeno 25.01.2008. broj Z-1135/08 Na temelju Sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretnini od 13. studenog 2007.god., Izjave od 21. siječnja 2008.god. i punomoći od 07. rujna 2006. god. koja se nalazi u ovos. zbirci isprava pod br. Z-461/07 uknjižuje se založno pravo 2.000.000,00 kn i ostalih uvjeta iz Sporazuma i Ugovora o kratkoročnom kreditu br. 8440004860, uz ovršivost tražbine, u korist:" **CREDO BANKA D.D., SPLIT, ZRINSKO FRANKOPANSKA 58**		
10. Na suvlasnički dio: 2 (93/250)			

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
10.1	Zaprimljeno 12.12.2008. broj Z-15592/08 Uslijed prijenosa nekretnina prenosi se i slijedeći teret: Zaprimljeno 08.04.2008. broj Z-4587/08 Uslijed poništenja kč.br. 1720/1 k.o. Vodnjan i spajanja sa kč.br. 1720/4 iste k.o. prenosi se slijedeći upis: "Zaprimljeno 25.01.2008. broj Z-1135/08 Na temelju Sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretnini od 13. studenog 2007.god., Izjave od 21. siječnja 2008.god. i punomoći od 07. rujna 2006. god. koja se nalazi u ovos. zbirci isprava pod br. Z-461/07 uknjižuje se založno pravo 2.000.000,00 kn i ostalih uvjeta iz Sporazuma i Ugovora o kratkoročnom kreditu br. 8440004860, uz ovršivost tražbine, u korist:" **CREDO BANKA D.D., SPLIT, ZRINSKO FRANKOPANSKA 58**		
11. Na suvlasnički dio: 2 (289/1000)			
11.1	Zaprimljeno 12.12.2008. broj Z-15592/08 Uslijed prijenosa nekretnina prenosi se i slijedeći teret: Zaprimljeno 08.04.2008. broj Z-4587/08 Uslijed poništenja kč.br. 1720/1 k.o. Vodnjan i spajanja sa kč.br. 1720/4 iste k.o. prenosi se slijedeći upis: "Zaprimljeno 25.01.2008. broj Z-1135/08 Na temelju Sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretnini od 13. studenog 2007.god., Izjave od 21. siječnja 2008.god. i punomoći od 07. rujna 2006. god. koja se nalazi u ovos. zbirci isprava pod br. Z-461/07 uknjižuje se založno pravo 1.816.107,00 kn i ostalih uvjeta iz Sporazuma i Ugovora o dugoročnom kreditu br. 8510005888, uz ovršivost tražbine, u korist:" **CREDO BANKA D.D., SPLIT, ZRINSKO FRANKOPANSKA 58**		
11. Na suvlasnički dio: 2 (93/250)			
11.1	Zaprimljeno 12.12.2008. broj Z-15592/08 Uslijed prijenosa nekretnina prenosi se i slijedeći teret: Zaprimljeno 08.04.2008. broj Z-4587/08 Uslijed poništenja kč.br. 1720/1 k.o. Vodnjan i spajanja sa kč.br. 1720/4 iste k.o. prenosi se slijedeći upis: "Zaprimljeno 25.01.2008. broj Z-1135/08 Na temelju Sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretnini od 13. studenog 2007.god., Izjave od 21. siječnja 2008.god. i punomoći od 07. rujna 2006. god. koja se nalazi u ovos. zbirci isprava pod br. Z-461/07 uknjižuje se založno pravo 1.816.107,00 kn i ostalih uvjeta iz Sporazuma i Ugovora o dugoročnom kreditu br. 8510005888, uz ovršivost tražbine, u korist:" **CREDO BANKA D.D., SPLIT, ZRINSKO FRANKOPANSKA 58**		
12. Na suvlasnički dio: 2 (289/1000)			
12.1	Zaprimljeno 12.12.2008. broj Z-15592/08 Uslijed prijenosa nekretnina prenosi se i slijedeći upis: Zaprimljeno 10.12.2008. broj Z-15500/08 Zabilježuje se odbačen prijedlog CREDO BANKE d.d. za upis prava zaloga u korist CREDO BANKE d.d. na nekretnini u vlasništvu Predloženika za cijelo i to baš na čest. br. 1720/4, pašnjak od 6983 m2, zk. ul. 6567, k.o. Vodnjan radi osiguranja novčanih tražbina na iznos od 1.000.000,00 EUR-a uz zabilježbu ovršivosti tražbina, na temelju Sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretnini od 03. prosinac 2008. godine te neovjerenog preslika Punomoći od 07. veljače 2008. godine.		
12. Na suvlasnički dio: 2 (93/250)			

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
12.1	Zaprimljeno 12.12.2008. broj Z-15592/08 Uslijed prijenosa nekretnina prenosi se i slijedeći upis: Zaprimljeno 10.12.2008. broj Z-15500/08 Zabilježuje se odbačen prijedlog CREDO BANKE d.d. za upis prava zaloga u korist CREDO BANKE d.d. na nekretnini u vlasništvu Predloženika za cijelo i to baš na čest. br. 1720/4, pašnjak od 6983 m2, zk. ul. 6567, k.o. Vodnjan radi osiguranja novčanih tražbina na iznos od 1.000.000,00 EUR-a uz zabilježbu ovršivosti tražbina, na temelju Sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretnini od 03. prosinac 2008. godine te neovjerenog preslika Punomoći od 07. veljače 2008. godine.		
13. Na suvlasnički dio: 2 (289/1000)			
13.1	Zaprimljeno 27.04.2009. broj Z-3973/09 Zabilježuje se odbijeni prijedlog EURO-PETROL d.o.o., Rijeka, Martinkovac 143b za upis zabilježbe ovrhe, temeljem Rješenja o ovrsi na temelju vjerodostojne isprave javnog bilježnika Vere Lovrović Lečić iz Rijeke, posl. br. Ovrv-250/09 od 24. travnja 2009. godine.		
13. Na suvlasnički dio: 2 (93/250)			
13.1	Zaprimljeno 27.04.2009. broj Z-3973/09 Zabilježuje se odbijeni prijedlog EURO-PETROL d.o.o., Rijeka, Martinkovac 143b za upis zabilježbe ovrhe, temeljem Rješenja o ovrsi na temelju vjerodostojne isprave javnog bilježnika Vere Lovrović Lečić iz Rijeke, posl. br. Ovrv-250/09 od 24. travnja 2009. godine.		
14. Na suvlasnički dio: 2 (289/1000)			
14.1	Zaprimljeno 16.11.2009. broj Z-14431/09 Temeljem ovosudnog Rješenja o osiguranju posl. br. Ovr-2401/09 od 05. studenog 2009. godine, uknjižuje se založno pravo radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 2.712.086,90 kuna te ostalih uvjeta iz Rješenja, uz ovršivost tražbine, u korist: **REPUBLIKA HRVATSKA, MINISTARSTVO FINANCIJA, POREZNA UPRAVA, PODRUČNI URED PAZIN**	2.712.086,90 KN	
14. Na suvlasnički dio: 2 (93/250)			
14.1	Zaprimljeno 16.11.2009. broj Z-14431/09 Temeljem ovosudnog Rješenja o osiguranju posl. br. Ovr-2401/09 od 05. studenog 2009. godine, uknjižuje se založno pravo radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 2.712.086,90 kuna te ostalih uvjeta iz Rješenja, uz ovršivost tražbine, u korist: **REPUBLIKA HRVATSKA, MINISTARSTVO FINANCIJA, POREZNA UPRAVA, PODRUČNI URED PAZIN**	2.712.086,90 KN	
15. Na suvlasnički dio: 2 (289/1000)			
15.1	Zaprimljeno 20.11.2009. broj Z-14921/09 Na temelju Rješenja Trgovačkog suda u Pazin posl.br R1-92/2009-3 od 17. studenog 2009.god. zabilježuje se privremena mjera zabrane otuđenja i opterećenja do pravomoćnog okončanja parnice.		
15. Na suvlasnički dio: 2 (93/250)			
15.1	Zaprimljeno 20.11.2009. broj Z-14921/09 Na temelju Rješenja Trgovačkog suda u Pazin posl.br R1-92/2009-3 od 17. studenog 2009.god. zabilježuje se privremena mjera zabrane otuđenja i opterećenja do pravomoćnog okončanja parnice.		
16. Na suvlasnički dio: 2 (289/1000)			
16.1	Zaprimljeno 02.12.2009. broj Z-16084/09 Na temelju Sporazuma radi osiguranja novčane tražbine osnivanjem založnog prava (hipoteke) na nekretnini od 19. listopada 2009. godine uknjižuje se pravo zaloga u iznosu od 3.793.787,13 KN i ostalih uvjeta iz Sporazuma, u korist: **WEIP PERFECTUS D.O.O., OIB: 22764220756, VARAŽDIN, ANINA 2**	3.793.787,13 KN	

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
16. Na suvlasnički dio: 2 (93/250)			
16.1	Zaprimljeno 02.12.2009. broj Z-16084/09 Na temelju Sporazuma radi osiguranja novčane tražbine osnivanjem založnog prava (hipoteke) na nekretnini od 19. listopada 2009. godine uknjižuje se pravo zaloga u iznosu od 3.793.787,13 KN i ostalih uvjeta iz Sporazuma, u korist **WEIP PERFECTUS D.O.O., OIB: 22764220756, VARAŽDIN, ANINA 2**	3.793.787,13 KN	
18. Na suvlasnički dio: 2 (93/250)			
18.1	Zaprimljeno 24.01.2011. broj Z-646/11 Temeljem Prijedloga od 19. siječnja 2011. godine i čl. 81 st. 1 Zakona o zemljišnim knjigama, zabilježuje se spor koji se vodi kod Općinskog suda u Puli - Pola pod posl. br. Ovr-8/11.		
21. Na suvlasnički dio: 2 (93/250)			
21.1	Zaprimljeno 24.05.2011. broj Z-5706/11 Na temelju ovosudnog Rješenja o osiguranju Posl. br. Ovr-805/11 od 19. svibnja 2011. godine, uknjižuje se založno pravo na nekretninama potonjeg vlasnika Oil Rijeka d.o.o. u iznosu od 655.110,58 kn, uz ovršivost tražbine, te ostalih uvjeta iz Rješenja, u korist: **TRIO I D.O.O., OIB: 47572307588, BUZET, MAŽINJICA 101**		
22. Na suvlasnički dio: 2 (289/1000)			
22.1	Zaprimljeno 24.05.2011. broj Z-5706/11 Na temelju ovosudnog Rješenja o osiguranju Posl. br. Ovr-805/11 od 19. svibnja 2011. godine, uknjižuje se založno pravo na nekretninama potonjeg vlasnika Oil Rijeka d.o.o. u iznosu od 655.110,58 kn, uz ovršivost tražbine, te ostalih uvjeta iz Rješenja, u korist: **TRIO I D.O.O., OIB: 47572307588, BUZET, MAŽINJICA 101**		
26. Na suvlasnički dio: 2 (289/1000)			
26.1	Zaprimljeno 22.03.2017.g. pod brojem Z-8413/2017 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, Temeljem ovosudnog Rješenja, posl.br. Ovr-1164/16 od 30. studenog 2016. godine, uknjižuje se založno pravo radi osiguranja novčane tražbine određene Rješenjem o ovrsi Trgovačkog suda u Rijeci, Stalna služba u Pazinu, posl. br. 7 Ovr-470/11-5 (ranije posl. br. 7Ovr-834/10) od 21. siječnja 2011. godine u iznosu od 619.999,92 kuna i ostalih uvjeta iz Rješenja, uz naznaku ovršivosti tražbine, u korist: **BRANKO DUŠMAN, VLASNIK OBRTA FEROALUMINIJ, OIB: 52961044145, PAZIN, INDUSTRIJSKA ULICA 10** **BRUNO DUŠMAN, VLASNIK OBRTA FEROALUMINIJ, OIB: 71815239553, PAZIN, INDUSTRIJSKA ULICA 10**	619.999,92 KN	vezano uz B 2 (1.1)
26.2	Zaprimljeno 22.03.2017.g. pod brojem Z-8413/2017 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, Temeljem ovosudnog Rješenja, posl.br. Ovr-1164/16 od 30. studenog 2016. godine, uknjižuje se založno pravo radi osiguranja novčane tražbine određene Rješenjem o ovrsi Trgovačkog suda u Rijeci, Stalna služba u Pazinu, posl. br. 7 Ovr-470/11-5 (ranije posl. br. 7Ovr-834/10) od 21. siječnja 2011. godine u iznosu od 6.346,80 kuna i ostalih uvjeta iz Rješenja, uz naznaku ovršivosti tražbine, u korist: **BRANKO DUŠMAN, VLASNIK OBRTA FEROALUMINIJ, OIB: 52961044145, PAZIN, INDUSTRIJSKA ULICA 10** **BRUNO DUŠMAN, VLASNIK OBRTA FEROALUMINIJ, OIB: 71815239553, PAZIN, INDUSTRIJSKA ULICA 10**	6.346,80 KN	na 26.1

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
26.3	Zaprimljeno 22.03.2017.g. pod brojem Z-8413/2017 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, Temeljem ovosudnog Rješenja, posl.br. Ovr-1164/16 od 30. studenog 2016. godine, uknjižuje se založno pravo radi osiguranja novčane tražbine određene Rješenjem o ovrsi Trgovačkog suda u Rijeci, Stalna služba u Pazinu, posl. br. 7 Ovr-470/11-5 (ranije posl. br. 7Ovr-834/10) od 21. siječnja 2011. godine u iznosu od 13.381,00 kuna i ostalih uvjeta iz Rješenja, uz naznaku ovršivosti tražbine, u korist: **BRANKO DUŠMAN, VLASNIK OBRTA FEROALUMINIJ, OIB: 52961044145, PAZIN, INDUSTRIJSKA ULICA 10** **BRUNO DUŠMAN, VLASNIK OBRTA FEROALUMINIJ, OIB: 71815239553, PAZIN, INDUSTRIJSKA ULICA 10**	13.381,00 KN	na 26.1
26.4	Zaprimljeno 22.03.2017.g. pod brojem Z-8413/2017 Čini se vidljivim da se prednosni red takvoga založnog prava prvo ovrhovoditelja računa od dana stjecanja prava na namirenje (članak 84. stavak 2, članak 114. stavak 3.), odnosno od dana 27. siječnja 2011. godine (zabilježba ovrhe pod posl. br. Z-878/11.)		na 26.1, 26.2, 26.3
27. Na suvlasnički dio: 2 (93/250)			
27.1	Zaprimljeno 22.03.2017.g. pod brojem Z-8413/2017 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, Temeljem ovosudnog Rješenja, posl.br. Ovr-1164/16 od 30. studenog 2016. godine, uknjižuje se založno pravo radi osiguranja novčane tražbine određene Rješenjem o ovrsi Trgovačkog suda u Rijeci, Stalna služba u Pazinu, posl. br. 7 Ovr-470/11-5 (ranije posl. br. 7Ovr-834/10) od 21. siječnja 2011. godine u iznosu od 619.999,92 kuna i ostalih uvjeta iz Rješenja, uz naznaku ovršivosti tražbine, u korist: **BRANKO DUŠMAN, VLASNIK OBRTA FEROALUMINIJ, OIB: 52961044145, PAZIN, INDUSTRIJSKA ULICA 10** **BRUNO DUŠMAN, VLASNIK OBRTA FEROALUMINIJ, OIB: 71815239553, PAZIN, INDUSTRIJSKA ULICA 10**	619.999,92 KN	vezano uz B 2 (1.1)
27.2	Zaprimljeno 22.03.2017.g. pod brojem Z-8413/2017 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, Temeljem ovosudnog Rješenja, posl.br. Ovr-1164/16 od 30. studenog 2016. godine, uknjižuje se založno pravo radi osiguranja novčane tražbine određene Rješenjem o ovrsi Trgovačkog suda u Rijeci, Stalna služba u Pazinu, posl. br. 7 Ovr-470/11-5 (ranije posl. br. 7Ovr-834/10) od 21. siječnja 2011. godine u iznosu od 6.346,80 kuna i ostalih uvjeta iz Rješenja, uz naznaku ovršivosti tražbine, u korist: **BRANKO DUŠMAN, VLASNIK OBRTA FEROALUMINIJ, OIB: 52961044145, PAZIN, INDUSTRIJSKA ULICA 10** **BRUNO DUŠMAN, VLASNIK OBRTA FEROALUMINIJ, OIB: 71815239553, PAZIN, INDUSTRIJSKA ULICA 10**	6.346,80 KN	na 27.1
27.3	Zaprimljeno 22.03.2017.g. pod brojem Z-8413/2017 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, Temeljem ovosudnog Rješenja, posl.br. Ovr-1164/16 od 30. studenog 2016. godine,- uknjižba založnog prava radi osiguranja novčane tražbine određene Rješenjem o ovrsi Trgovačkog suda u Rijeci, Stalna služba u Pazinu, posl. br. 7 Ovr-470/11-5 (ranije posl. br. 7Ovr-834/10) od 21. siječnja 2011. godine u iznosu od 13.381,00 kuna i ostalih uvjeta iz Rješenja, uz naznaku ovršivosti tražbine, u korist: **BRANKO DUŠMAN, VLASNIK OBRTA FEROALUMINIJ, OIB: 52961044145, PAZIN, INDUSTRIJSKA ULICA 10** **BRUNO DUŠMAN, VLASNIK OBRTA FEROALUMINIJ, OIB: 71815239553, PAZIN, INDUSTRIJSKA ULICA 10**	13.381,00 KN	na 27.1

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
27.4	Zaprimljeno 22.03.2017.g. pod brojem Z-8413/2017 Čini se vidljivim da se prednosni red takvoga založnog prava prvo ovrhovoditelja računa od dana stjecanja prava na namirenje (članak 84. stavak 2, članak 114. stavak 3.), odnosno od dana 27. siječnja 2011. godine (zabilježba ovrhe pod posl. br. Z-878/11.)		na 27.1, 27.2, 27.3

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 25.02.2020.

Prijepis posjedovnog lista

NESLUŽBENA KOPIJA

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

Stanje na dan: 11.02.2020. 01:35

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: VODNJAN (Mbr. 324370)

Posjedovni list: 7544
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
1	339/1000	ZAKUP AGRO 4 D.O.O., RADNIČKA CESTA 80, ZAGREB (VLASNIK)	1/1	90894321081
2	289/1000	OIL RIJEKA D.O.O., KANDLEROVA ULICA 8, PULA (VLASNIK)	1/1	18998176867
3	93/250	OIL RIJEKA D.O.O., KANDLEROVA ULICA 8, PULA (VLASNIK)	1/1	18998176867

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
		1720/4	ISTARSKA ULICA 64	6983	32		
			POSLOVNA ZGRADA, ISTARSKA ULICA 64	1583			
			DVORIŠTE	5400			
			Ukupna površina katastarskih čestica	6983			

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

Izvod iz katastarskog plana

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

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. VODNJAN, 324370
k.č. br.: 1720/4

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 1000
Izvorno mjerilo plana 1:2880



Datum ispisa: 11.02.2020

Potvrda glavnog projekta

REPUBLIKA HRVATSKA
ISTARSKA ŽUPANIJA

Upravni odjel za prostorno uređenje i gradnju
Odsjek za prostorno uređenje i gradnju Pula
Pula, Sergijevaca 2

KLASA: 361-03/08-03/460
URBROJ: 2163/1-18-06/8-08-16
Pula, 16. lipnja 2008.

Upravni odjel za prostorno uređenje i gradnju Istarske županije, Odsjek za prostorno uređenje i gradnju Pula, rješavajući po zahtjevu investitora OIL Rijeka d.o.o. iz Pule, Kandlerova 42, za izdavanje potvrde glavnog projekta, na temelju članka 212. stavak 1. Zakona o prostornom uređenju i gradnji (N.N. br. 76/07), izdaje

POTVRDU GLAVNOG PROJEKTA

1.Utvrđuje se da je glavni projekt, zajedničke oznake 2607 od siječnja 2008. godine, izrađen od „Studio Bašić" d.o.o. iz Pule, po glavnom projektantu Goranu Bašić, dipl.ing.arh., ovlašteni arhitekt, broj ovlaštenja A 2365, za građenje poslovno stambene građevine na građevinskoj čestici koju čini k.č. br. 1720/4 u k.o Vodnjan, u Vodnjanu, izrađen u skladu s Lokacijskom dozvolom Klasa: UP/I-350-05/07-01/566 Urbroj: 2163-04-02-07-12 od 20. srpnja 2007. godine izdanoj od Ureda državne uprave u Istarskoj županiji, izmjenom lokacijske dozvole Klasa: UP/I-350-05/08-01/4214 Urbroj: 2163/1-18-06/8-08-3 od dana 28. svibnja 2008. godine, izdanoj od Istarske županije, Upravni odjel za prostorno uređenje i gradnju, te odredbama Zakona o prostornom uređenju i gradnji, propisa donesenih na temelju toga zakona i drugih propisa.

Navedeni glavni projekt sastoji se od 6 knjiga:

1.1. Knjiga 1 i 1A
1.1.1. Arhitektonski projekt, br. elab. 01/08 iz veljače 2008. god., izrađen od Studio Bašić d.o.o. iz Pule
- glavni projektant: Goran Bašić, dipl.ing.arh. ovlašteni arhitekt
- projektant: Goran Bašić, dipl.ing.arh. ovlašteni arhitekt

1.1.2. Projekt mjera zaštite od požara, br. elab 01/08 iz veljače 2008. god., izrađen od Studio Bašić d.o.o. iz Pule
- glavni projektant: Goran Bašić, dipl.ing.arh. ovlašteni arhitekt
- projektant: Goran Bašić, dipl.ing.arh. ovlašteni arhitekt

1.1.3. Proračun građevinsko-fizikalnih svojstava građevine, br. elab. 01/08 iz veljače 2008. god., izrađen od Studio Bašić d.o.o. iz Pule
- glavni projektant: Goran Bašić, dipl.ing.arh. ovlašteni arhitekt
- projektant: Goran Bašić, dipl.ing.arh. ovlašteni arhitekt

Klasa: 361-03/08-03/08

1.4. Projekt mjera zaštite na radu, br. elab. 01/08 iz veljače 2008. god., izrađen od Bašić d.o.o. iz Pule
glavni projektant: Goran Bašić, dipl.ing.arh. ovlašteni arhitekt
projektant: Goran Bašić, dipl.ing.arh. ovlašteni arhitekt

1.2. Knjiga
1.2.1. Građevinski projekt, broj projekta 1102/08, od ožujka 2008. godine, izrađen od TGI d.o.o. iz Pule
projektant: Franko Grubišić, dipl.ing.građ., ovlašteni inženjer građevinarstva
glavni projektant: Goran Bašić, dipl.ing.arh. ovlašteni arhitekt

1.3. Knjiga
1.3.1. Projekt instalacija vode i kanalizacije, broj projekta 1102/08, od ožujka 2008. godine, izrađen od TGI d.o.o. iz Pule,
- projektant: Franko Grubišić, dipl.ing.građ., ovlašteni inženjer građevinarstva
- glavni projektant: Goran Bašić, dipl.ing.arh. ovlašteni arhitekt

1.4. Knjiga
1.4.1. Projekt elektroinstalacija (elektrotehnički projekt), broj projekta 04/08-EL, iz ožujka 2008. godine, izrađen od EB Ured ovlaštenog inženjera elektrotehnike Elio Belušić, iz Labina,
- projektant: Elio Belušić, ing.el., ovlašteni inženjer elektrotehnike,
- glavni projektant: Goran Bašić, dipl.ing.arh. ovlašteni arhitekt

1.5. Knjiga
1.5.1. Projekt strojarskih instalacija, broj elaborata 03668/08-st, iz ožujka 2008. godine, izrađen od Ureda ovlaštenog inženjera strojarstva Dražena Pavlović, iz Pule
- projektant: Dražen Pavlović, dipl.ing.stroj., ovlašteni inženjer strojarstva,
- glavni projektant: Goran Bašić, dipl.ing.arh. ovlašteni arhitekt

1.6. Knjiga
1.6.1. Projekt dizala, broj projekta: DP 061-062/08, iz travnja 2008. godine, izrađen od Ureda ovlaštenog inženjera strojarstva Denisa Paleka, iz Zagreba,
- projektant: Denis Paleka, dipl.ing.stroj., ovlašteni inženjer strojarstva,
- glavni projektant: Goran Bašić, dipl.ing.arh. ovlašteni arhitekt

Glavni projekt iz točke 1. izreke, prilog je i sastavni dio ove potvrde.

2. Ova potvrda se izdaje nakon što je uvidom u dokumentaciju i očevidom održanim dana 07. travnja 2008. godine, utvrđeno da je:

2.1. investitor zahtjevu za izdavanje potvrde glavnog projekta priložio:
- tri primjerka glavnog projekta s uvezanom prestikom teksta konačne lokacijske dozvole i izmjene lokacijske dozvole, navedenih u točci 1. ove potvrde
- pisano izvješće o kontroli glavnog projekta glede mehaničke otpornosti i stabilnosti izrađeno od Građevinskog fakulteta u Rijeci, po ovlaštenom revidentu prof.dr.sc. Mehmedu Čaušević, dipl.ing.građ., izvješće Klasa: 361-03/08-03/08 od dana 08. svibnja 2008. godine.

2

o izvješće o kontroli glavnog projekta glede zaštite od buke izrađeno od ovlaštenog
ta mr.sc. Ranko Keindl, dipl.ing.građ., broj revizije 008 039-1 od 04. travnja 2008.

no izvješće o kontroli glavnog projekta glede uštede energije i toplinske zaštite
o od ovlaštenog revidenta mr.sc. Ranko Keindl, dipl.ing.građ., br. revizije 008 039-2
travnja 2008. godine
lokacijski elaborat formiranja građevne čestice, potvrđen od Upravnog odjela za
no uređenje i gradnju Istarske županije, i od Državne geodetske uprave, Područni
a katastar Pazin, Ispostava Pula
z da Investitor ima pravo graditi na građevnoj čestici iz točke 1. ove potvrde, i to
iz zemljišne knjige Općinskog suda u Puli za k.č.br. 1720/4 u k.o Vodnjan, iz kojeg je
o da je investitor vlasnik građevinske čestice

Građevna čestica je uređena u skladu s Prostornim planom uređenja Grada Vodnjana,
jem kojega je izdana lokacijska dozvola, tako da je:
stu moguć pristup s javno prometne površine sa istočne strane sa nerazvrstane ceste
ežnosti Grada Vodnjana
ste je moguća odvodnja otpadnih voda priključivanjem građevine na sustav javne
lizacije
građevinskoj čestici je moguće izgraditi 102 prikmna mjesta, kako je to i određeno
enom lokacijske dozvole

Građevna čestica iz točke 1. ove potvrde je neizgrađena

Investitor je dostavio dokaz da je platio:
omunalni doprinos – potvrda o plaćenoj prvoj rati komunalnog doprinosa, izdana od
da Vodnjana Klasa: 363-03/08-01/38 Urbroj: 2168-04-04/02-08-4 od dana 28. svibnja
08. godine
odni doprinos – potvrda o plaćenoj prvoj rati vodnog doprinosa Klasa: UP/I-325-08/08-
4534 Urbroj: 374-3302-1-08-4 od 12.05. 2008. godine izdanu od Hrvatske vode,
dnogospodarski odjel za vodno područje primorsko – istarskih slivova VG "Raša –
ljučica" Labin.

U tijeku postupka je pribavljeno:
1. Potvrda na glavni projekt izdana od MUP PU Istarska, Sektor upravnih, inspekcijskih i
poslova civilne zaštite, broj: 511-08-19/1-149/73-08. N.Č. od dana 06.05. 2008. godine na
jere zaštite od požara predviđene u glavnom projektu
2. Potvrda na glavni projekt izdana od Državnog inspektorata Odsjek inspekcijskog
adzora u Puli, Klasa: 115-02/08-04/11 Urbroj: 556-12-12/20-08-2 od 10.04. 2008. godine,
glede primjenjenih mjera zaštite na radu
3.3. Suglasnost na glavni projekt izdanu od Hrvatske ceste d.o.o., Ispostava Pula, Klasa:
340-08/08-05/23 Urbroj: 2168-379/08-1 od dana 16.05. 2008. godine o usklađenosti s
sebnim uvjetima građenja izdanim u postupku ishodovanja lokacijske dozvole
3.4. Potvrdu na glavni projekt izdanu od Županijske uprave za ceste, Klasa: 340-01/08-
04/60 Urbroj: 2163/1-12/02-08-08-2 od dana 07.04. 2008. godine o usklađenosti s
uvjetima građenja izdanim u postupku ishodovanja lokacijske dozvole
3.5. Potvrdu na glavni projekt izdanu od Pula Herculanea d.o.o. broj: K-913/08 od dana
30.04. 2008. godine, o usklađenosti s uvjetima građenja i priključenja izdanim u postupku
ishodovanja lokacijske dozvole

Klasa: 361-03/08-03/460

Potvrdu o usklađenosti glavnog projekta s utvrđenim posebnim uvjetima građenja, ena od Hrvatske agencije za telekomunikacije, Zagreb, Klasa: 350-05/08-01/1624 roj: 376-10/SP-08-2 od dana 21.04. 2008. godine
Suglasnost Grada Vodnjana, kao jedinice lokalne samouprave, na glavni projekt asa: 383-03/08-01/38 Urbroj: 2168-04-04/02.08-4 od dana 28.05. 2008. godine

Ova potvrda izdaje se investitoru OIL Rijeka d.o.o. iz Pule, radi građenja građevine iz čke 1. ove potvrde. Građevina se mora graditi prema uvjetima određenim u glavnom ojektu koji je sastavni dio ove potvrde, propisima, normama i ostalim propisima koji raćuju gradnju takve vrste građevine.
Odobrava se građenje građevine iz točke 1. ove potvrde, po fazama (dilatacija A – I za dilatacije B – II faza; dilatacija C – III faza), kako su one predviđene glavnim ojektom

Ova potvrda prestaje važiti ako investitor ne pristupi građenju u roku od dvije godine od davanja iste.

Investitor mora građenje građevine iz točke 1. ove potvrde, te stručni nadzor građenja, ovjeriti osobama koje ispunjavaju uvjete za obavljanje djelatnosti građenja, odnosno obavljanja stručnog nadzora građenja.

Investitor je dužan tijelu graditeljstva, građevinskoj inspekciji i inspekciji rada, najkasnije roku od osam dana prije početka građenja ili nastavka izvođenja građevinskih radova akon prekida dužeg od tri mjeseca, pisano prijaviti početak građenja, odnosno nastavak adova.

Investitor je dužan najkasnije do početka radova imati izvedbeni projekt i elaborat iskolčenja građevine.

9. Ako se tijekom gradnje promjeni investitor, o nastaloj promjeni novi investitor mora pisano obavijestiti tijelo graditeljstva u roku od osam dana od nastale promjene.

10. U slučaju prekida radova, investitor je dužan poduzeti mjere radi osiguranja građevine i susjednih građevina i površina.

11. Odlaganje građevinskog otpada potrebno je izvršiti na odgovarajućoj lokaciji prema odluci Grada Vodnjana.

4

Klasa: 361-03/08-03/480

12. Građevina iz točke 1. ove potvrde se može početi koristiti, odnosno staviti u pogon, te se može izdati rješenje za obavljanje djelatnosti prema posebnom zakonu, nakon što nadležno upravno tijelu za istu izda uporabnu dozvolu.
12.1. Omogućava se izdavanje posebne uporabne dozvole za svaku pojedinu izgrađenu fazu, navedene pod točkom 4.1., kako je to predviđeno glavnim projektom

Upravna pristojba, temeljem Tar. br. 63. Zakona o upravnim pristojbama (N.N. br. 8/96; 77/96, 95/97; 131/97; 68/98; 66/99; 145/99; 116/00, 163/03, 17/04, 110/04, 141/04, 150/5, 153/05, 129/06, 117/07), u iznosu od 4.550,00 kuna uplaćena je u cijelosti u korist Proračuna Istarske županije.

DOSTAVITI:

1) OIL Rijeka d.o.o.,
Pula, Kandlerova 42
2. Arhiva – ovdje

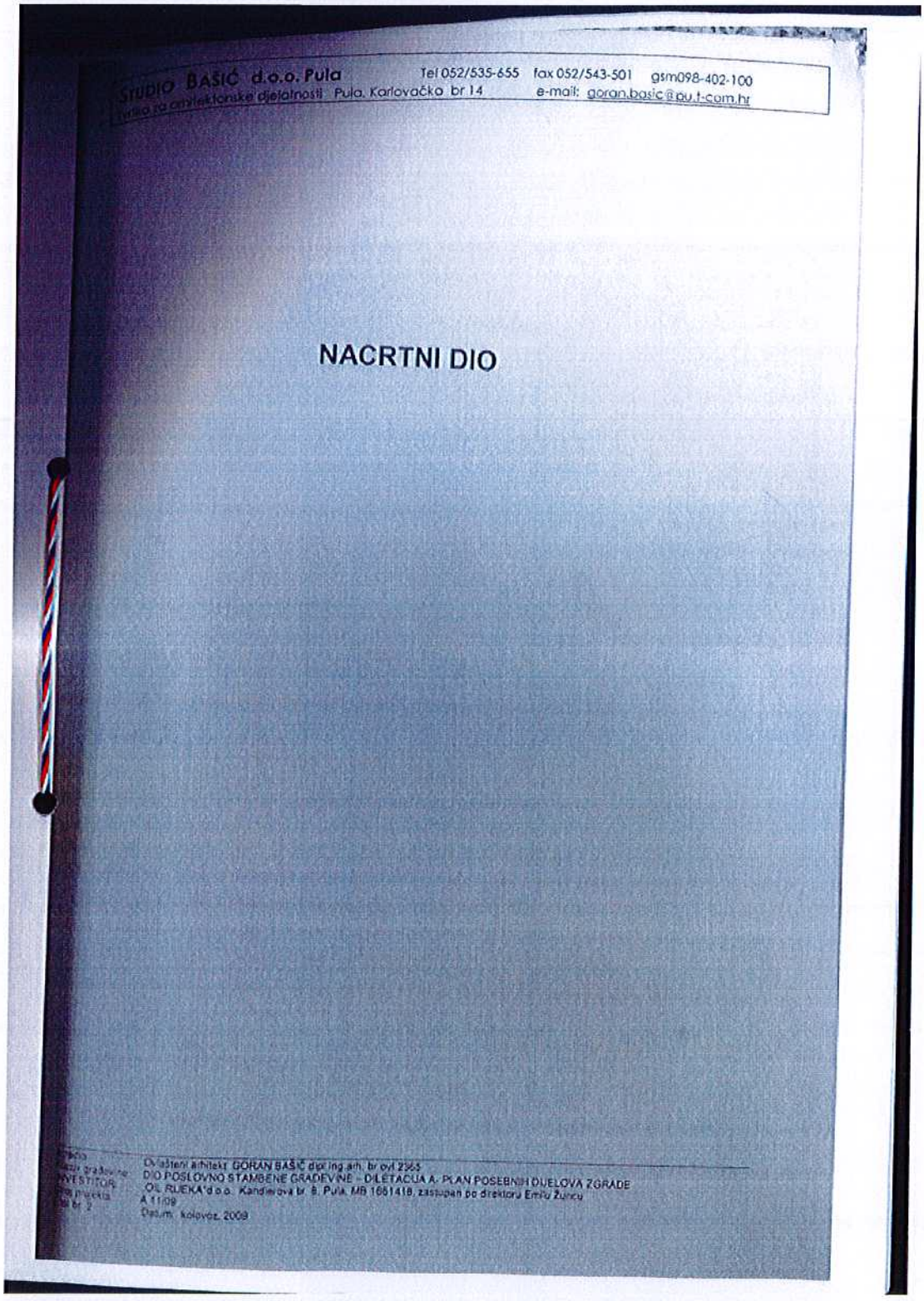
Pročelnica p.o.
Grozdana Lavrečić, dipl.ing.građ.

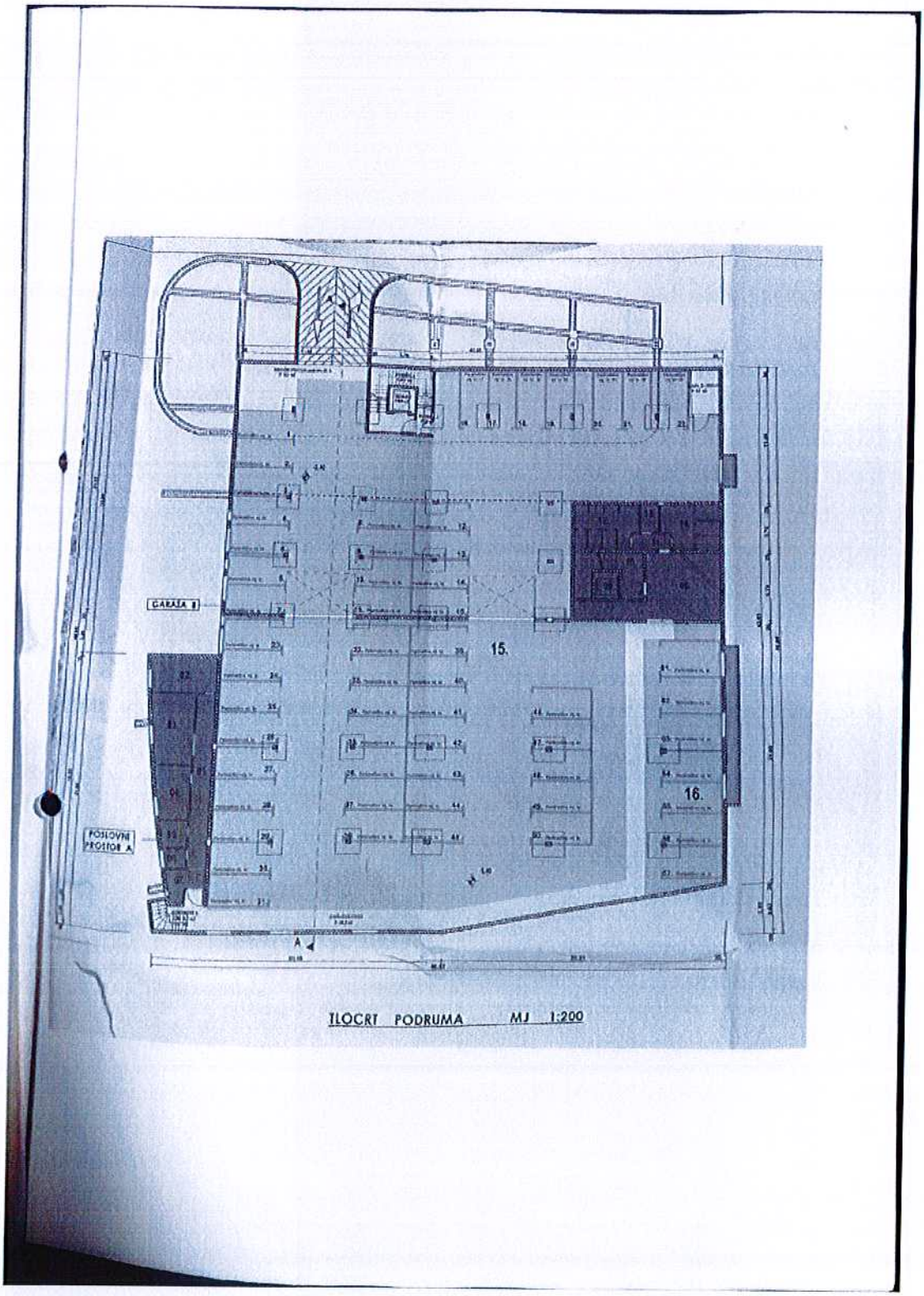
REPUBLIKA HRVATSKA ISTARSKA ŽUPANIJA PULA POLA REPUBLIKA HRVATSKA

Na znanje:
1. Uprava za inspekcijske poslove,
Odjel inspekcijskog nadzora u Pazinu
Pazin, Prolaz Frana Matejčića 8,
2. Ministarstvo financija, Porezna uprava
Područni ured Pazin, Pazin, M.B. Rašana 2/4
3. Služba za gospodarstvo, Pula, Splitska 14
4. Grad Vodnjan, Vodnjan, Trgovačka 2

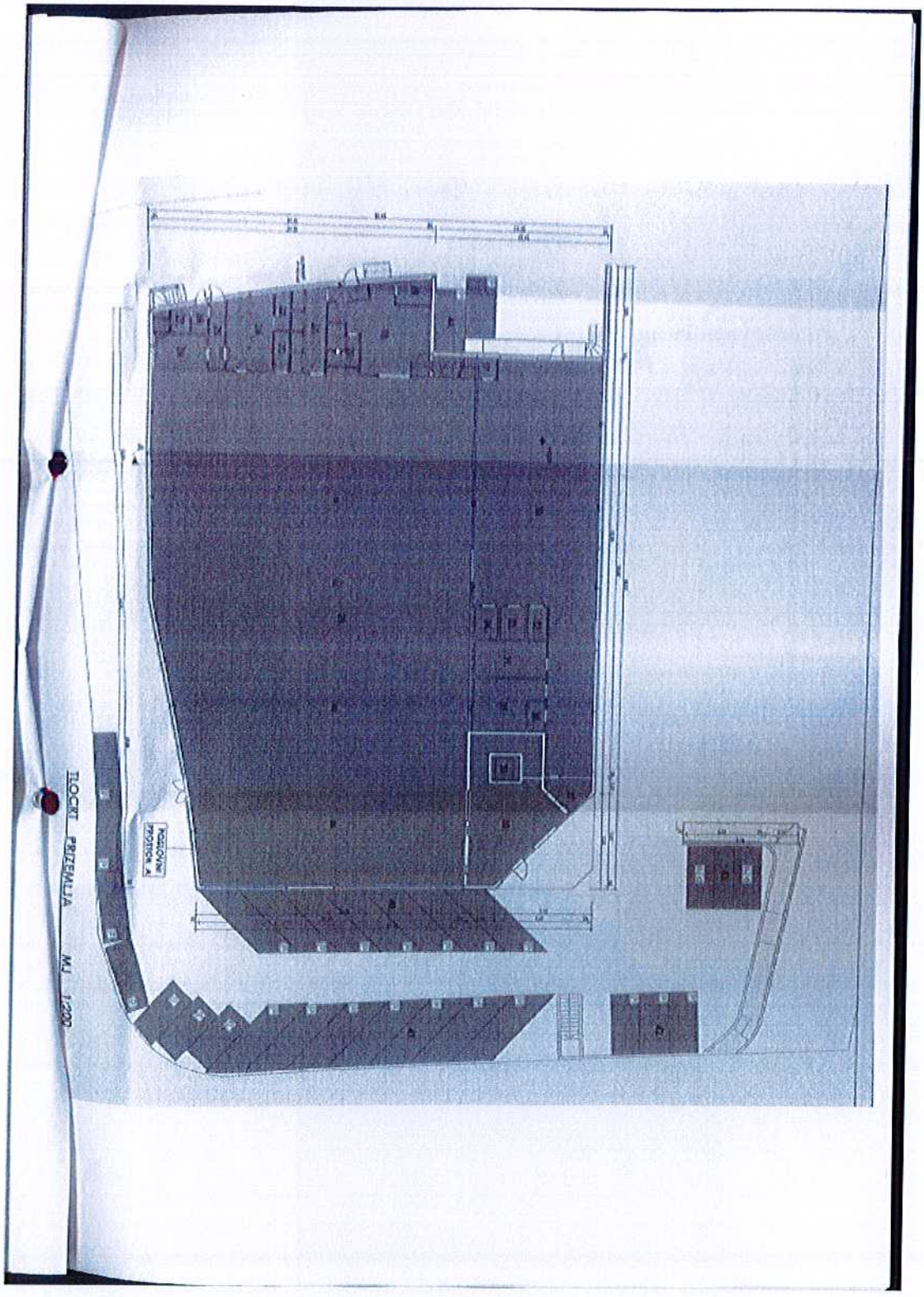
5

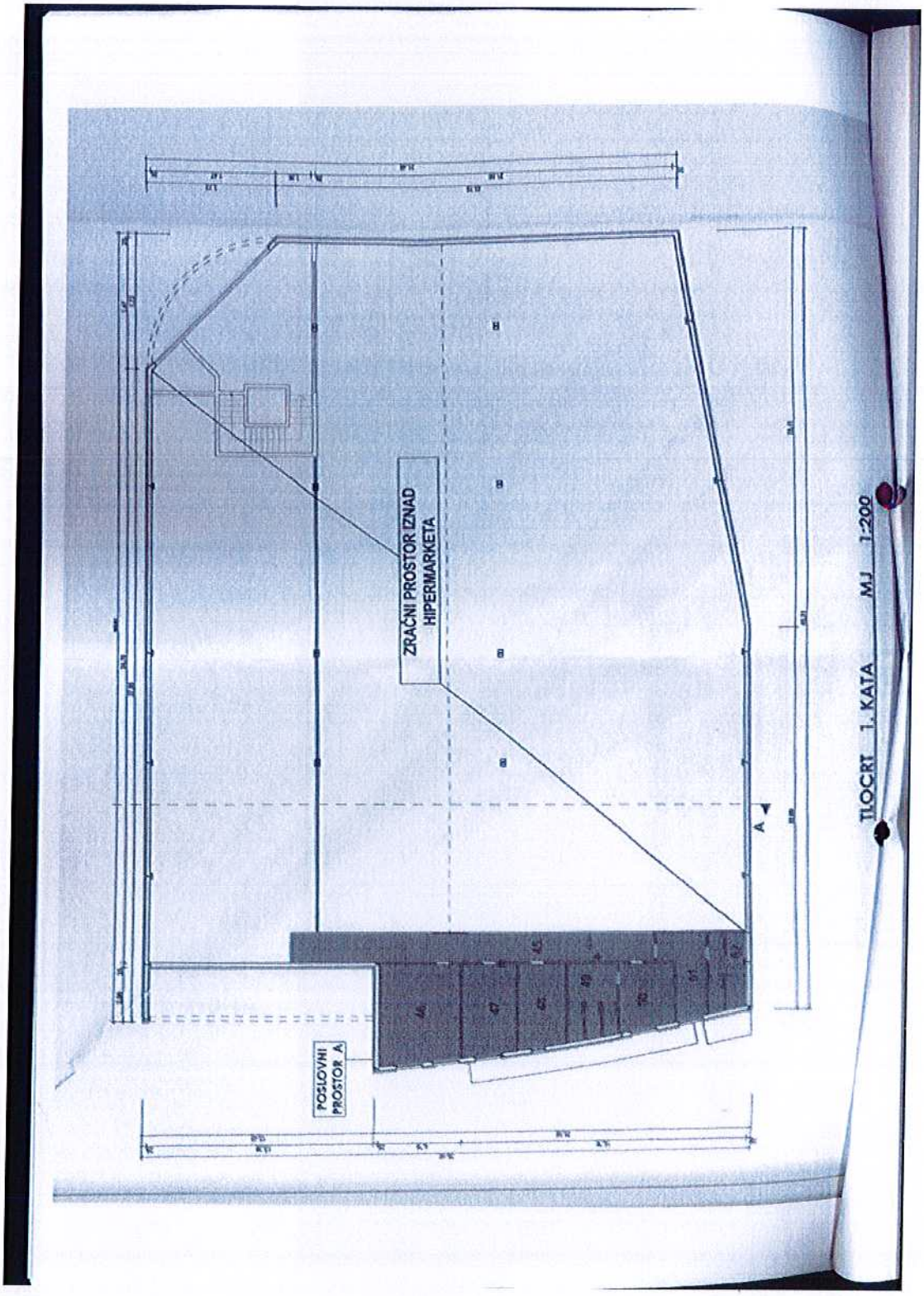
Plan posebnih dijelova zgrade

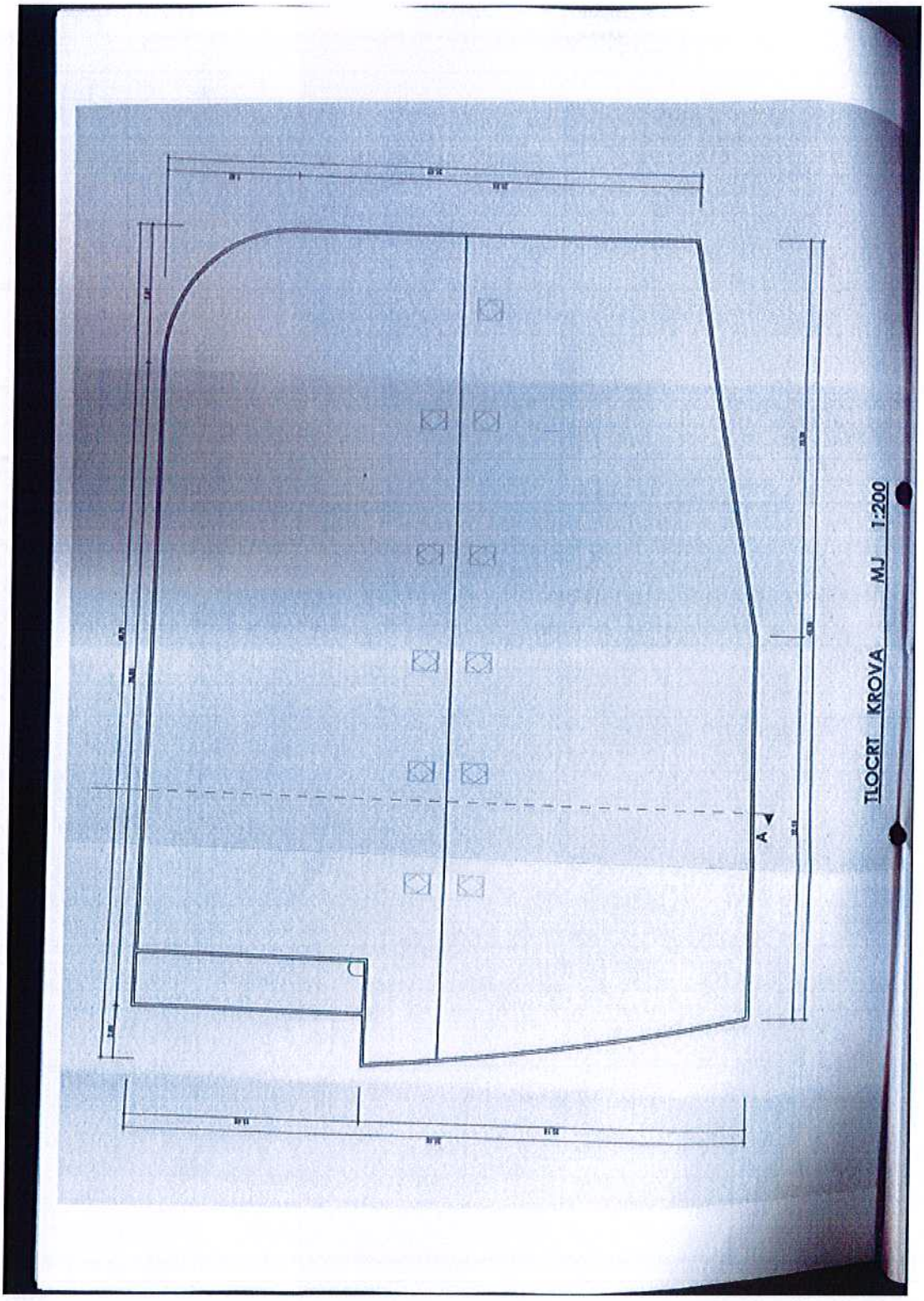


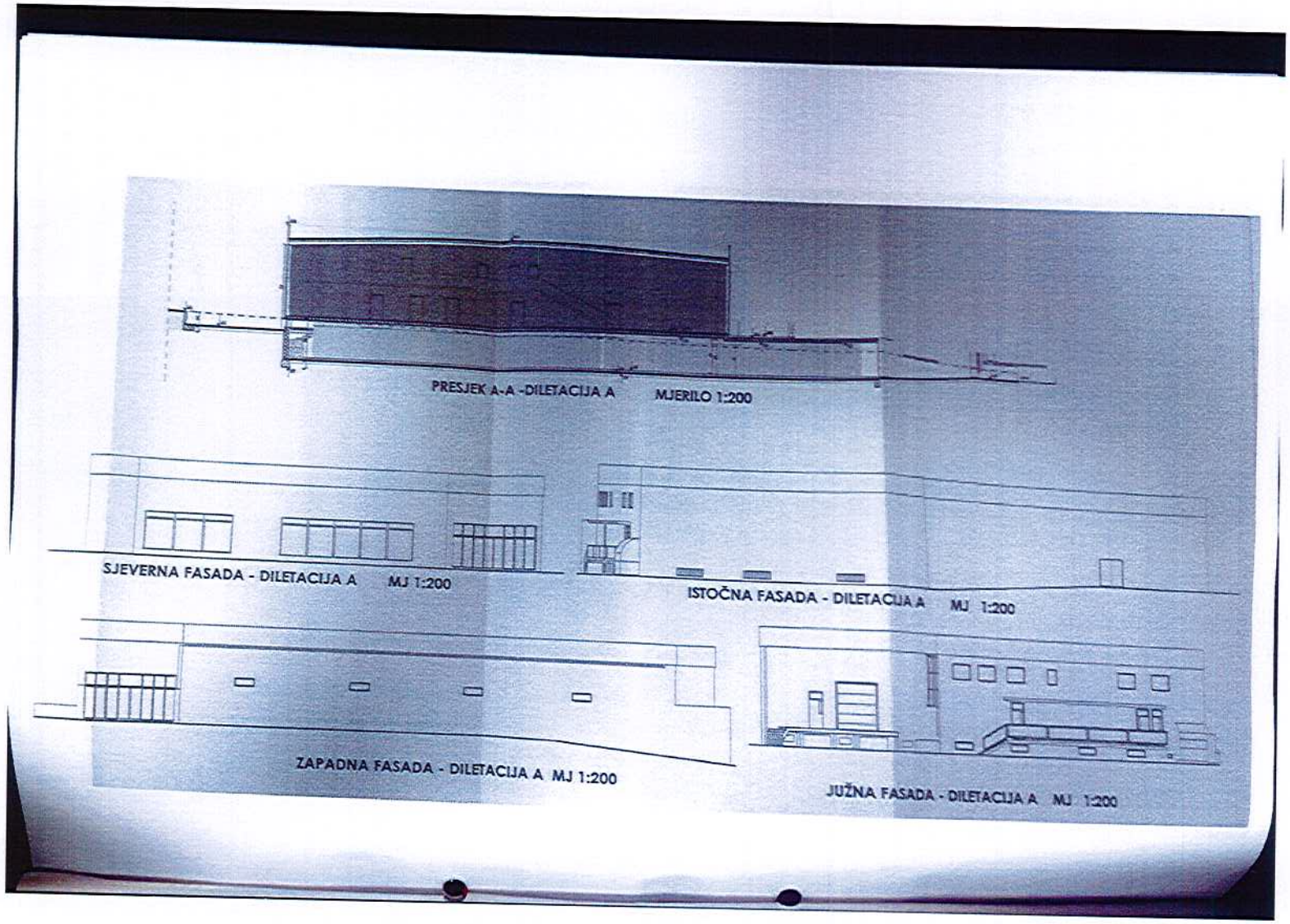


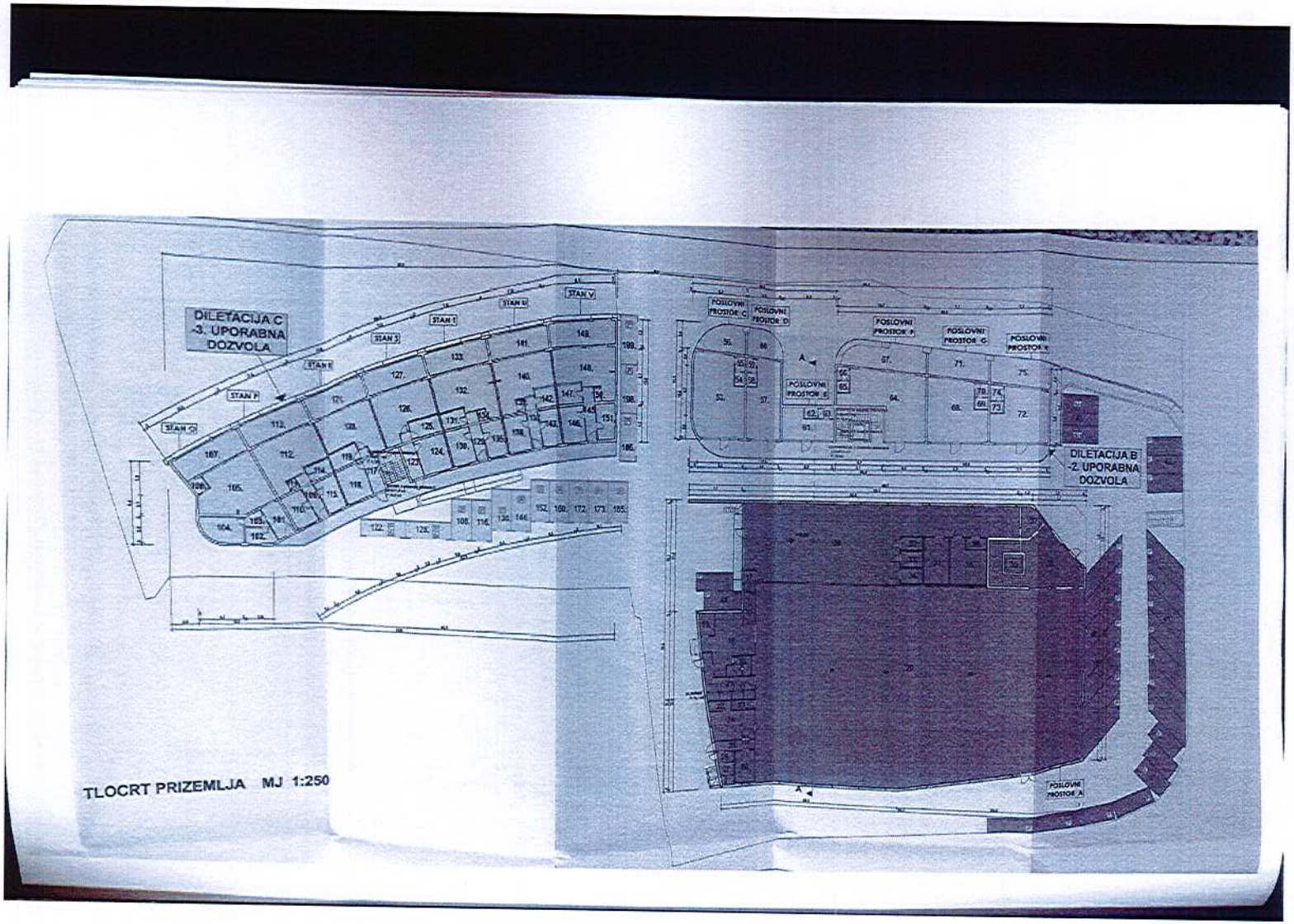
TLOCRT PODRUMA M.J 1:200

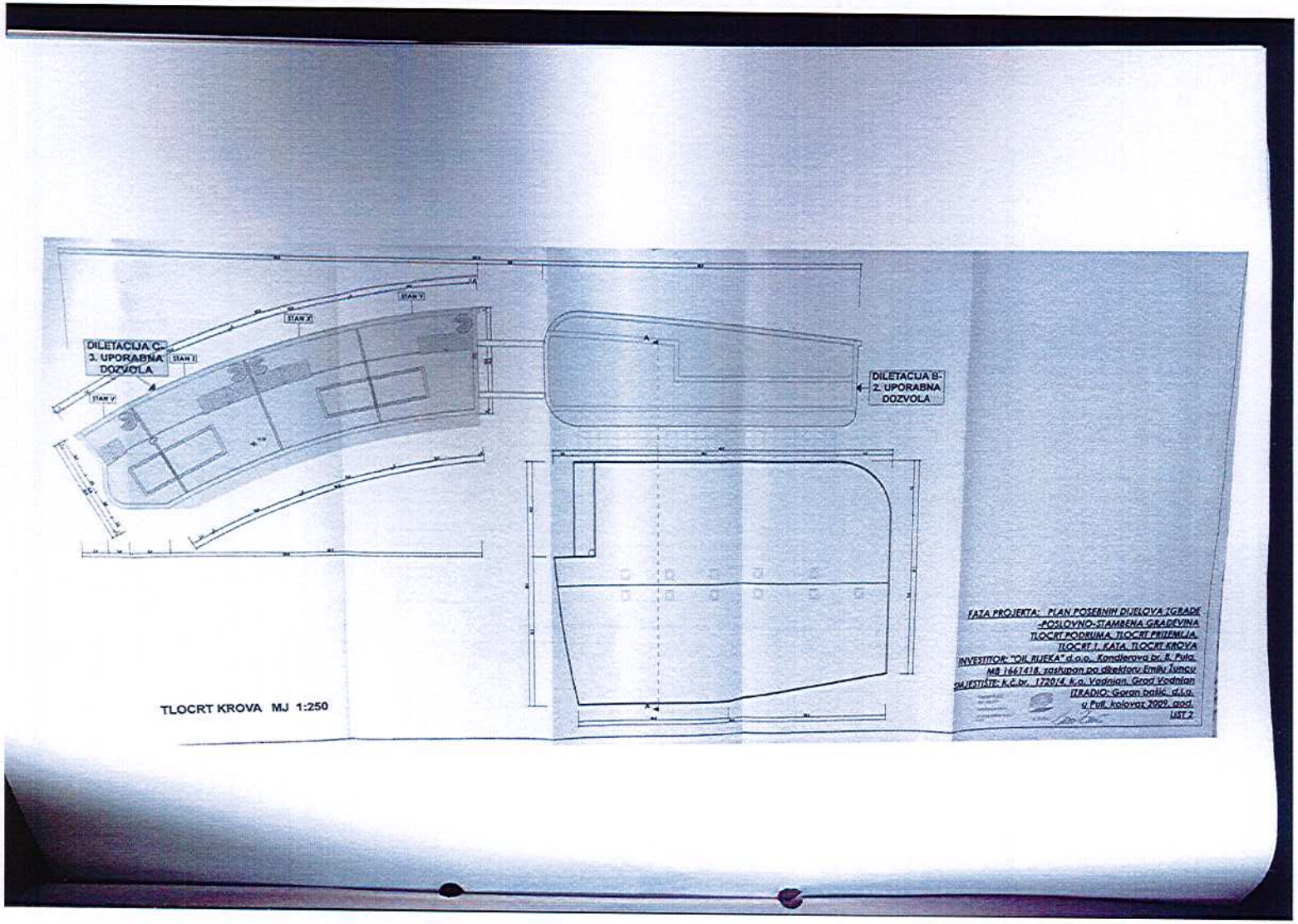

TLOCRT PRIZEMLJA M1:200

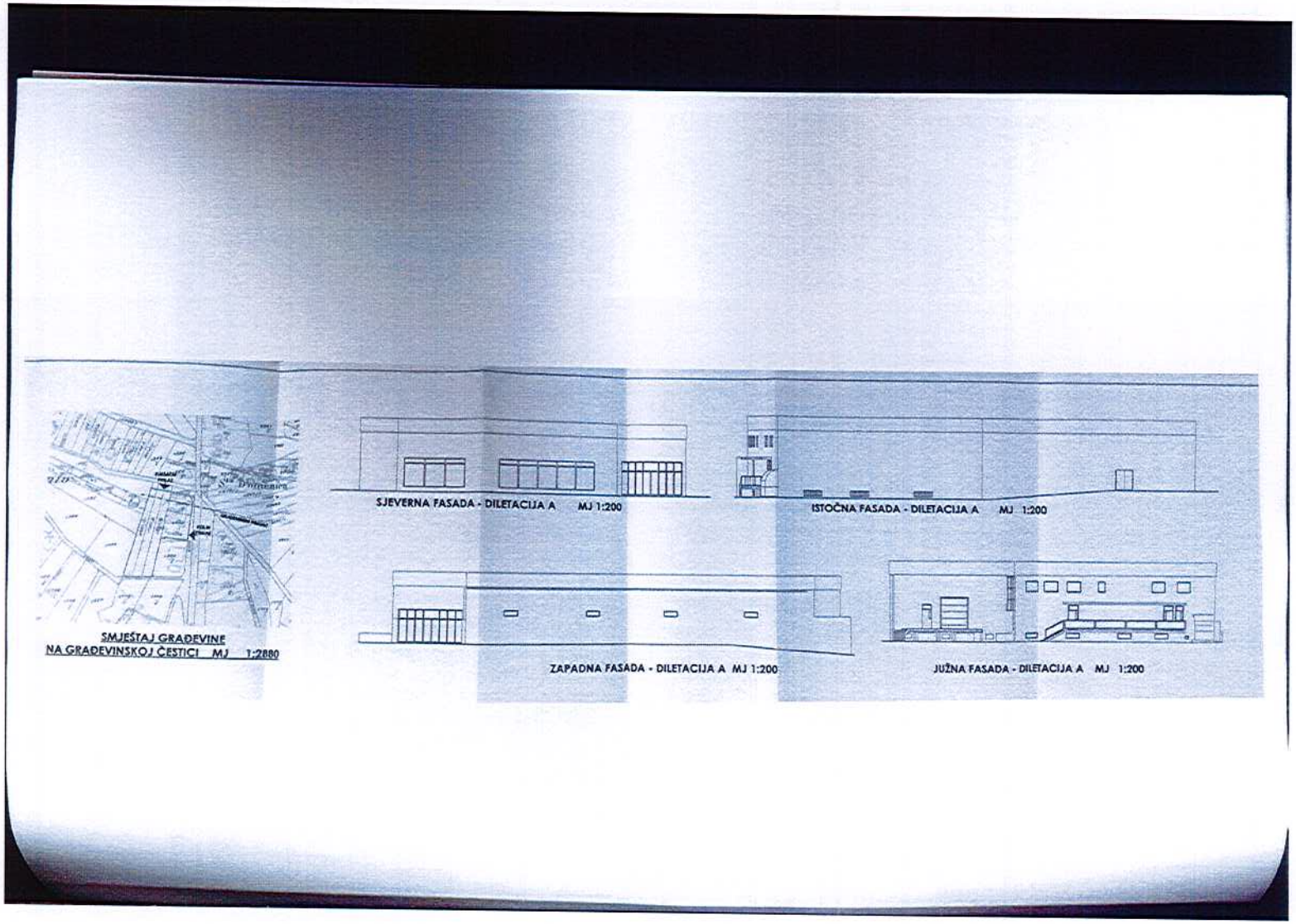

ZRAČNI PROSTOR IZNAD HIPERMARKETA
POSLOVNI PROSTOR A
TLOCRT 1. KATA M 1:200

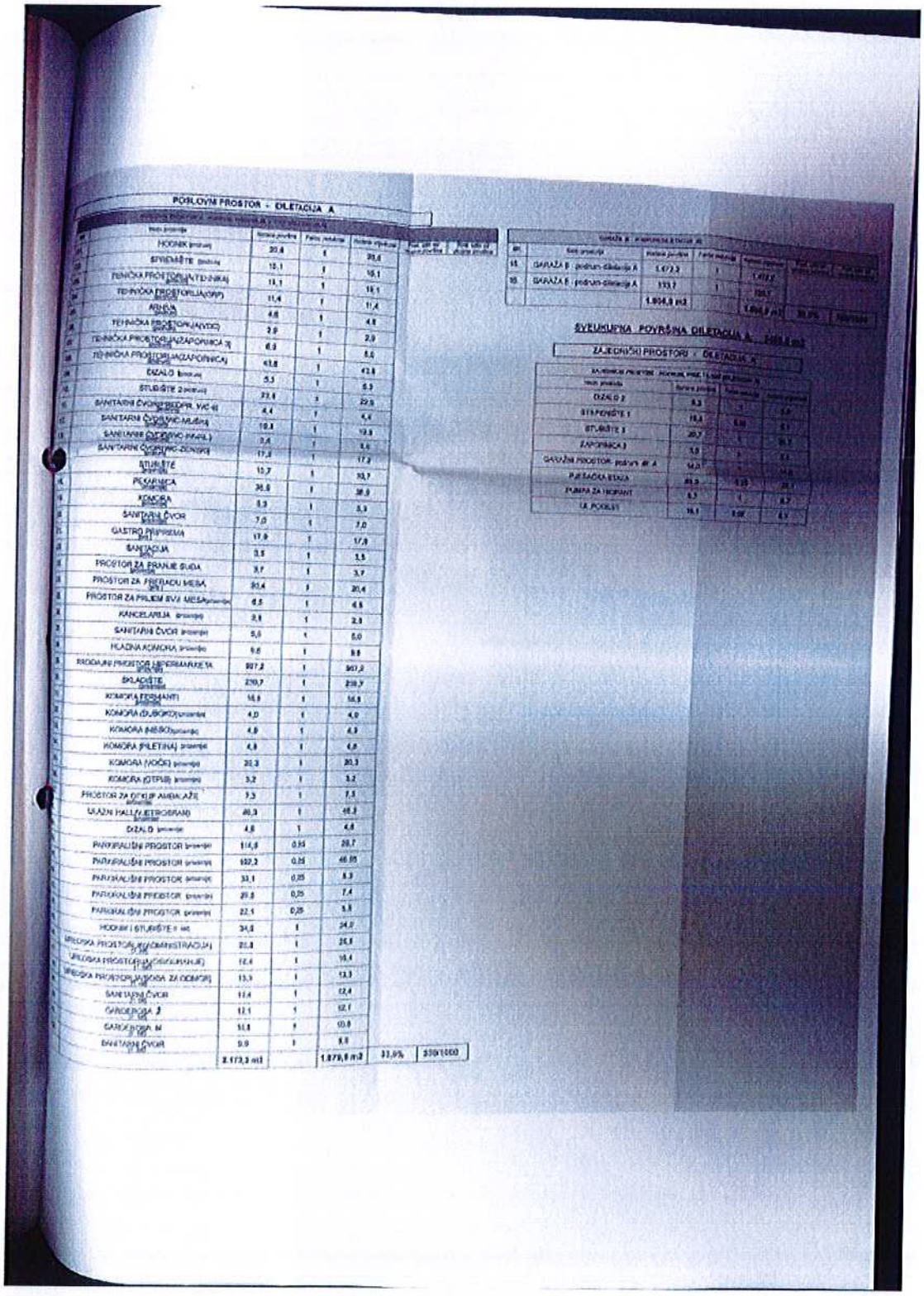

TLOCRT KROVA M.J. 1:200
A


PRESJEK A-A -DILETACIJA A MJERILO 1:200
SJEVERNA FASADA - DILETACIJA A MJ 1:200
ISTOČNA FASADA - DILETACIJA A MJ 1:200
ZAPADNA FASADA - DILETACIJA A MJ 1:200
JUŽNA FASADA - DILETACIJA A MJ 1:200


DILETACIJA C
-3. UPORABNA
DOZVOLA
DILETACIJA B
-2. UPORABNA
DOZVOLA
POSLOVNI PROSTOR C
POSLOVNI PROSTOR D
POSLOVNI PROSTOR E
POSLOVNI PROSTOR F
POSLOVNI PROSTOR G
POSLOVNI PROSTOR H
POSLOVNI PROSTOR A
TLOCRT PRIZEMLJA MJ 1:250


DILETACIJA C-
3. UPORABNA
DOZVOLA
DILETACIJA B-
2. UPORABNA
DOZVOLA
TLOCRT KROVA MJ 1:250
FAZA PROJEKTA: PLAN POSEBNIH DIJELOVA ZGRADE
-POSLOVNO-STAMBENA GRAĐEVINA
TLOCRT PODRUMA, TLOCRT PRIZEMLJA,
TLOCRT 1. KATA, TLOCRT KROVA
INVESTITOR: "OIL RIJEKA" d.o.o., Kondilerova br. 8, Pula,
MB 1661418, zastupan po direktoru Emilu Tuncu
PROJEKTIRAO: K.Č.br. 1770/4, k.o. Vodnjan, Grad Vodnjan
IZRADIO: Goran Bolić, d.i.a.
u Pul. kolovoz 2022. god.
LIST 2

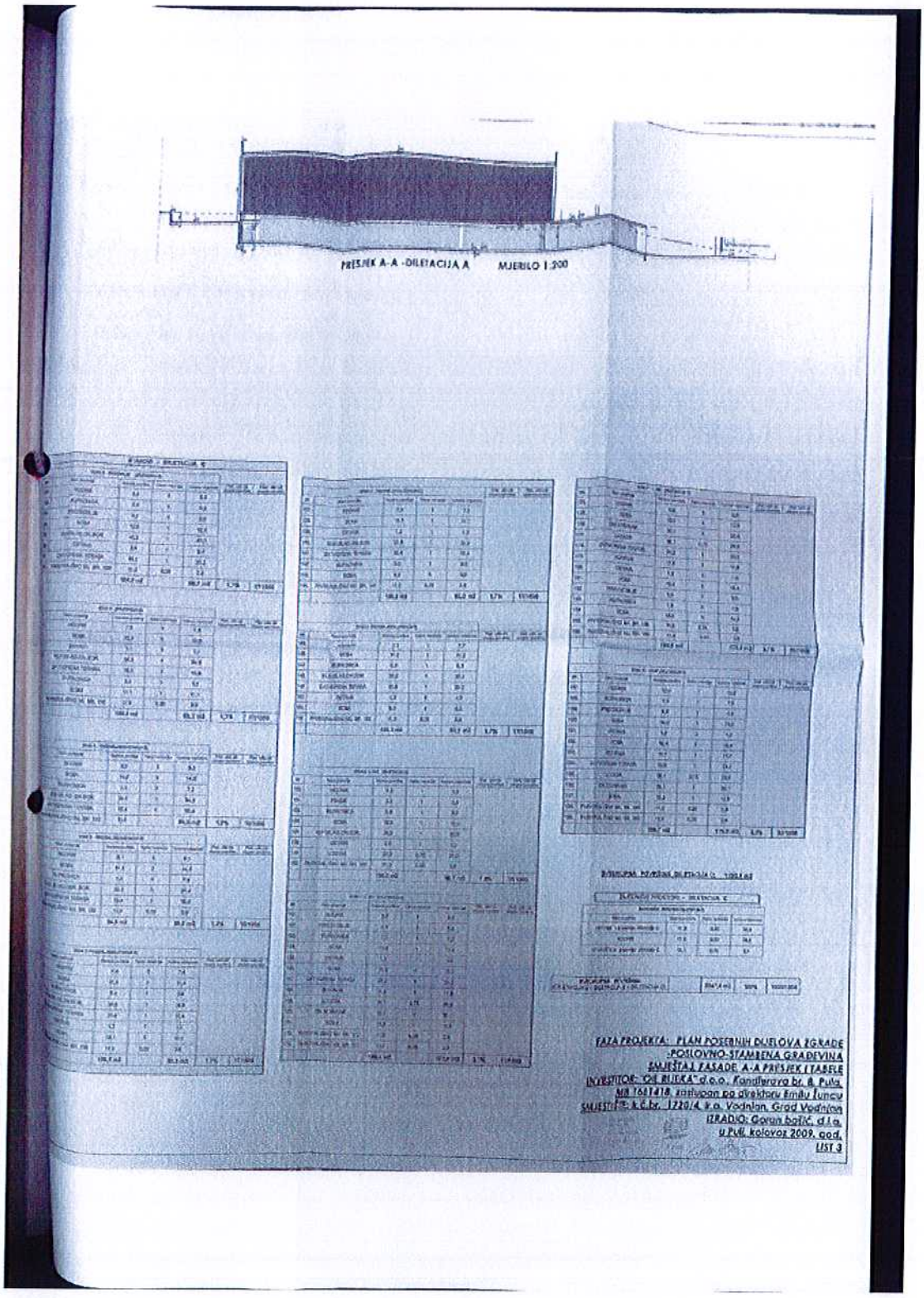

SMJEŠTAJ GRAĐEVINE
NA GRAĐEVINSKOJ ČESTICI MJ 1:2880
SJEVERNA FASADA - DILETACIJA A MJ 1:200
ISTOČNA FASADA - DILETACIJA A MJ 1:200
ZAPADNA FASADA - DILETACIJA A MJ 1:200
JUŽNA FASADA - DILETACIJA A MJ 1:200



POSLOVNI PROSTOR - DILETACIJA A

ZAJEDNIČKI PROSTORI - DILETACIJA A

SVEUKUPNA POVRŠINA DILETACIJA A:


PRESJEK A-A -DILETACIJA A MJERILO 1:200
FAZA PROJEKTA: PLAN POSEBNIH DIJELOVA ZGRADE
:POSLOVNO-STAMBENA GRAĐEVINA
SMJEŠTAJ FASADE A-A PRESJEK I TABELE
INVESTITOR: "Ck RIJEKA" d.o.o. Kandlerova br. 8 Pula,
MB 1661418, zastupan po direktoru Emilu Juncu
SMJEŠTEN: k.č.br. 1220/4 k.o. Vodnjan, Grad Vodnjan
IZRADIO: Goran bačić, d.i.a.
u Puli, kolovoz 2009. god.
LIST 3

OPĆINSKI SUD U PULI - POLA
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL PULA

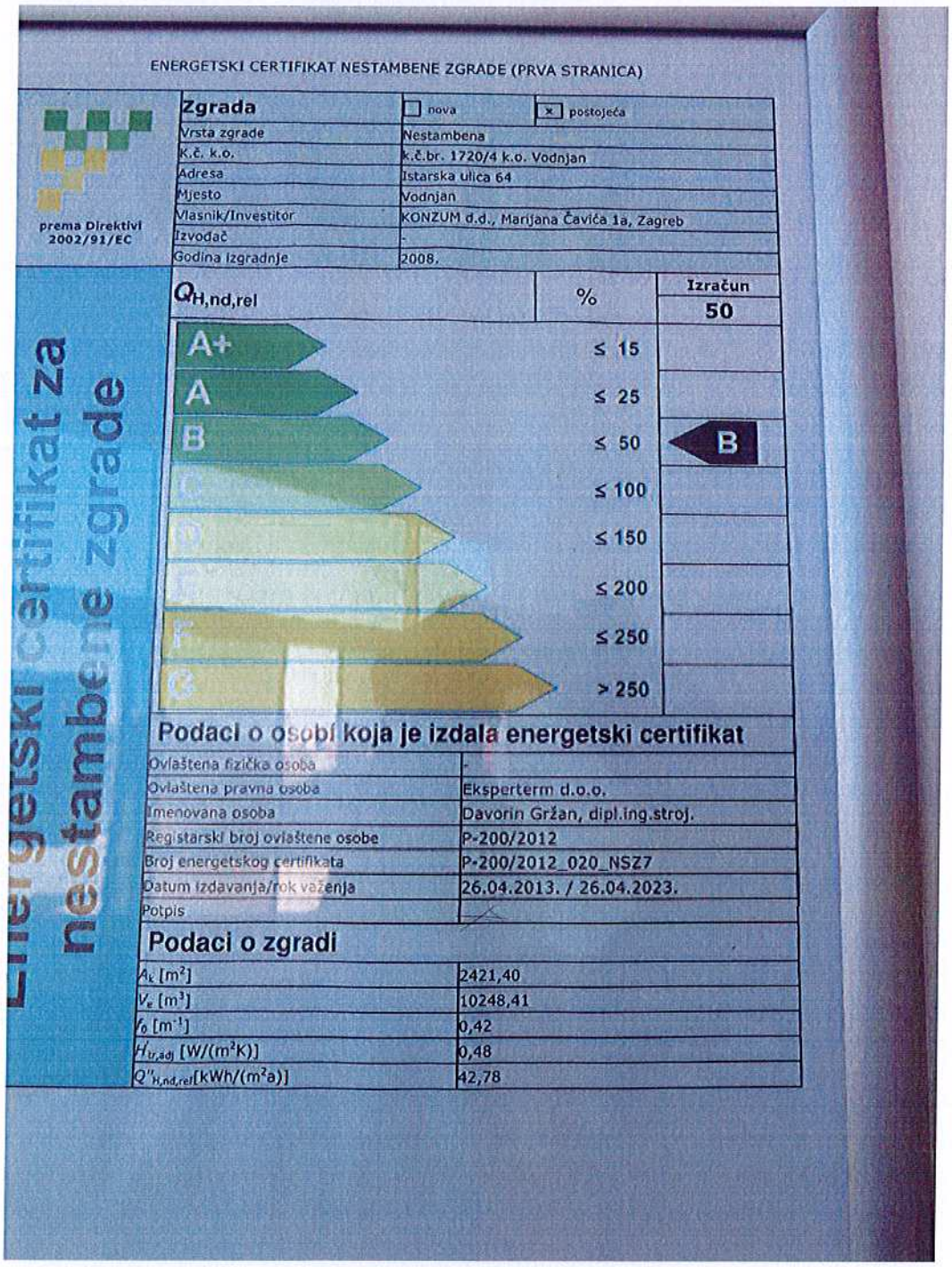
Ovaj je preslik istovjetan svom izvorniku koji se nalazi u ovosudnoj zbirci isprava pod posl. br. Z-10241/09.

Sudska pristojba po TAR. BR. 18 Uredbe o Tarifi sudskih pristojbi naplaćena je u iznosu od 20,00 kn.
Zavedeno u Knjizi izvadaka pod brojem K.I. 27143/19.

Pula – Pola, 30. prosinca 2019. godine

Zemljišnoknjižni referent:
Korina Mimica

Energetski certifikat



ENERGETSKI CERTIFIKAT NESTAMBENE ZGRADE (PRVA STRANICA)

prema Direktivi 2002/91/EC

Zgrada	☐ nova	☒ postojeća
Vrsta zgrade	Nestambena	
K.č. k.o.	k.č.br. 1720/4 k.o. Vodnjan	
Adresa	Istarska ulica 64	
Mjesto	Vodnjan	
Vlasnik/Investitor	KONZUM d.d., Marijana Čavića 1a, Zagreb	
Izvođač	-	
Godina izgradnje	2008.	

Energetski certifikat za nestambene zgrade

$Q_{H,nd,rel}$	%	Izračun
		50
A+	≤ 15	
A	≤ 25	
B	≤ 50	B
C	≤ 100	
D	≤ 150	
E	≤ 200	
F	≤ 250	
G	> 250	

Podaci o osobi koja je izdala energetski certifikat

Ovlaštena fizička osoba	-
Ovlaštena pravna osoba	Eksperterm d.o.o.
Imenovana osoba	Davorin Gržan, dipl.ing.stroj.
Registarski broj ovlaštene osobe	P-200/2012
Broj energetskog certifikata	P-200/2012_020_NSZ7
Datum izdavanja/rok važenja	26.04.2013. / 26.04.2023.
Potpis	

Podaci o zgradi

A_k [m²]	2421,40
V_e [m³]	10248,41
f_0 [m⁻¹]	0,42
$H'_{tr,adj}$ [W/(m²K)]	0,48
$Q''_{H,nd,rel}$ [kWh/(m²a)]	42,78