

SUAD KADRIĆ, ovl.ing.građ.

Divkovićeve 4., 52100 Pula, HR

OIB: 98424606495

Mobitel: +385 98 555 902

e-mail: sulek555@gmail.com

Pula, 27. srpnja 2020. godine

NARUČITELJ USLUGE :

PULJANKA d.d. u stečaju

Anticova 5., 52100 Pula

OIB: 63315096047

zastupano po stečajnom upravitelju

ZINKO GRGURIĆ

Čikovići 126, 51 215 Kastav

OIB: 83423185553

PROCJEMBENI ELABORAT



NEKRETNINA:

Zemljište u zoni mješovite namjene, u naravi dvorište unutrašnjosti bloka građevina uz predmetnu česticu.

KATASTARSKA ČESTICA:

1055/1

KATASTARSKA OPĆINA:

Pula

ADRESA NEKRETNINE:

Dobricheva ulica, Pula

VLASNIK NEKRETNINE:

PULJANKA d.d.

ADRESA VLASNIKA:

Anticova 5., Pula

OIB VLASNIKA:

63315096047

ZADATAK I SVRHA:

Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine za prodaju.

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

Izradio:

Suad Kadrić, ovl.ing.građ.

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina

SAŽETAK

ZEMLJIŠTE			
PODACI O NARUČITELJU I INVESTITORU			
1.	Naručitelj	PULJANKA d.d. u stečaju	
2.	Adresa naručitelja	Anticova 5., 52100 Pula	
3.	OIB naručitelja	63315096047	
PODACI O NEKRETNINI			
4.	Tip nekretnine	Zemljište	
5.	Vrsta nekretnine	Građevinsko	
6.	Opis nekretnine	Neizgrađeno zemljište II kategorije	
7.	Mjesto, adresa i kućni broj nekretnine	Dobricheva ulica, Pula	
8.	Lokalna jedinica	Grad Pula	
PODACI O DOKUMENTACIJI			
9.	Općinski sud	Pula	
10.	Zemljišnoknjižni odjel	Pula	
11.	Katastarska općina	Pula	
12.	Broj katastarske čestice	1055/1	
13.	Broj ZK uloška/poduloška/suvlasnički dio	7789	
14.	Vlasništvo	PULJANKA d.d.	
15.	Udio vlasništva	1/1	
16.	Upisana prava, (utjecaj na utrživost)	NE	
17.	Posjedovni list	14079	
STATUS LEGALITETA NEKRETNINE			
18.	Status u zemljišnim knjigama	Upisana	
19.	Status u katastarskom operatu	Ucertana	
20.	Legalitet nekretnine	Legalna	
21.	Upisana pozitivna zabilježba	NE	
22.	Mogućnost upisa pozitivne zabilježbe	---	
PREDMET PROCJENE			
23.	Evidentirana površina čestice	270	m2
24.	Godina gradnje / rekonstrukcije / adaptacija	----	godina
25.	Katnost građevine	----	
26.	NKP (m2)	---	m2
27.	NP (m2)	---	m2
28.	BP (m2)	---	m2
29.	Parkirni prostor (broj obezbijedenih)	---	kom
30.	Grijanje	---	
31.	Klimatizacija	---	
32.	Enetgetski certifikat	---	
33.	Stanje nekretnine	Uporabljivo i neodražavano	
34.	Dovršenost	0	%
PROCJENA VRIJEDNOSTI			
35.	Metoda procjene	Poredbena	
36.	Tržišna vrijednost	29.700,00	EUR
37.	Tržišna vrijednost	223.000,00	kn
38.	Sadašnja građevinska vrijednost	-	EUR
39.	Prosječna tržišna vrijednost	110,00	EUR/m2
40.	Dan kakvoće	27. srpnja 2020. godine	
41.	Dan vrednovanja	27. srpnja 2020. godine	

2. OVLAŠTENJE



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

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

REPUBLIKA HRVATSKA

RJEŠENJE

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

riješio je

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

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

Obrazloženje

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

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

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



UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

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

DNA:

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

3. POPIS PRIMIJENJENIH PROPISA, STRUČNE I ZNANSTVENE LITERATURE

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

3.1. PROPISI O VLASNIŠTVU

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

3.2. GRADITELJSKI PROPISI

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

3.3. PROPISI O VREDNOVANJU NEKRETNINA

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

3.4. PROPISI O VODNOM DOPRINOSU

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

3.5. POSEBNI PROPISI LOKALNE SAMOUPRAVE

- Grad Pula-službena web stranica (Službene novine Grada Pule br. 12/06,12/12, 5/14, 8/14-pročišćeni tekst, 7/15, 10/15-pročišćeni tekst, 5/16, 8/16-pročišćeni tekst, 2/17, 5/17, 8/17-pročišćeni tekst , 20/18, 1/19-pročišćeni tekst, 11/19),
- <http://www.pula.hr/uprava/uprava/upravni-odjeli-i-sluzbe/upravni-odjel-za-prostorno-uredenje/prostorni-planovi/prostorni-planovi-na-snazi/>
- Odluka o komunalnom doprinosu Grada Pula (SN Grada Pula br.: 07/09)

3.6. JAVNO DOSTUPNI PODACI

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

3.7. PROPISI I LITERATURA ČLANICA ZEMALJA EU

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

4. OPĆI PODACI

4.1. PODACI O ZADATKU I NARUČITELJU

Zadatak i svrha:	Temeljem pisanog zahtjeva naručitelja od 22. svibnja 2020. godine, pristupio sam izradi procjembenog elaborata tržišne vrijednosti nekretnine u svrhu prodaje nekretnine na slobodnom tržištu, koje čini neizgrađeno zemljište u zoni mješovite namjene starogradske jezgre, u ulici Dobricheva u Puli a čini je k.č. br.: 1055/1 u k.o. Pula.
Dan vrednovanja:	27. srpnja 2020. godine
Dan kakvoće:	27. srpnja 2020. godine
Dan i vrijeme očevida:	22. srpnja 2020. godine, od 09.30 - 10.00 sati.
Naručitelj:	PULJANKA d.d. u stečaju
Adresa naručitelja:	Anticova 5., 52100 Pula
OIB naručitelja:	63315096047

4.2. PODACI O NEKRETNINI

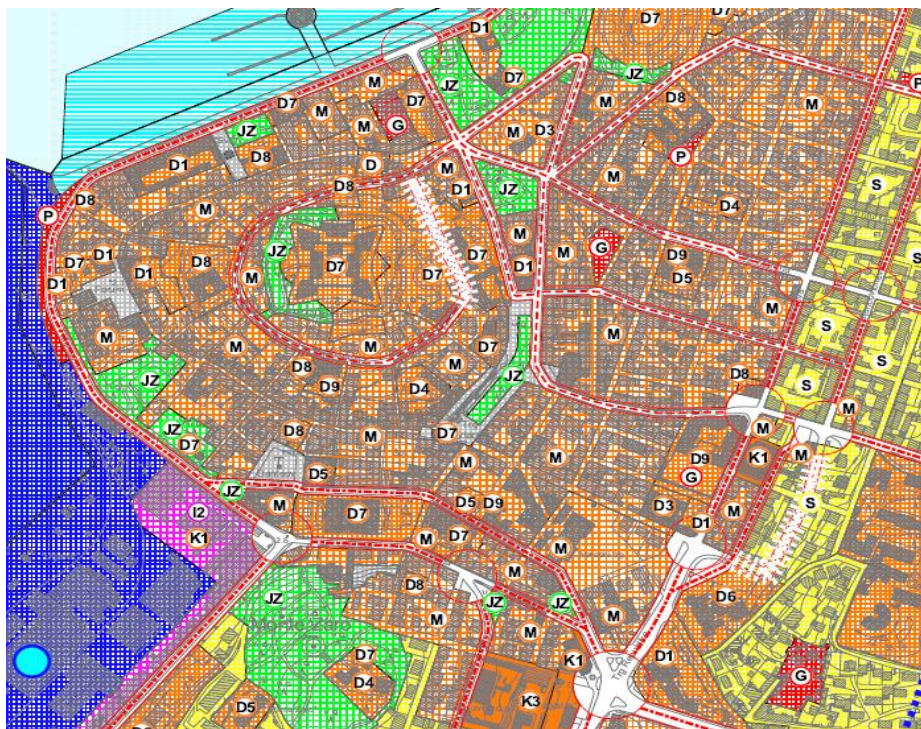
Osnovne napomene o stanju nekretnina:	Sva saznanja su u okvirima vršenja očevida, obilaska terena i utvrđivanja stanja katastarske čestice s priloženom dokumentacijom. Opis je načinjen u obimu koji je potreban za izvođenje zaključaka o vrijednosti nekretnine. Za sve dijelove nekretnine, koji su nevidljivi, ispod razine zemlje, zatvoreni i nepristupačni, procjenjuju se na temelju dostavljenih i prikupljenih podataka procjenitelja, a procjena pretpostavlja da se stanje nekretnine nije bitno promijenilo od dana očevida do dana vrednovanja. Zemljište u zoni mješovite namjene, u naravi dvorište unutrašnjosti bloka građevina uz predmetnu česticu.
Vrsta nekretnine vrednovanja:	
Adresa nekretnina:	Dobricheva ulica, Pula
ZK odjel:	Pula.
Katastarska općina:	Pula.
Izvadak iz ZK:	7789
Katastarska čestica broj:	1055/1
Opis nekretnine iz ZK:	DVORIŠTE
Sveukupna površina k.č.:	270 m ²
Posjedovni list:	14079
Adresa kat. čestice:	GRAD
Tip nekretnine:	Zemljište
Namjena nekretnine:	Mješovita namjena

4.3. PROSTORNA IDENTIFIKACIJA

Područje lokalne jedinice:	Grad Pula.
Gradska četvrt:	Stari grad.
Položaj u naselju i okruženje:	Nekretnina se nalazi u zoni mješovite namjene, (mješovito stambeno - poslovno - javna i društvena namjena M), u užem središtu naselja pješačke zone, nastalo u 19 stoljeću. Područje karakterizira otvorenost, 2-4 kata zgrade, stambene, društvene i poslovne namjene. Nekretnina se nalazi u neposrednoj blizini glavnog gradskog trga, povijesnih spomenika , gradske palače, te svih sadržaja za poslovne i dnevne potrebe, s trgovinama, restoranima i ostalim sadržajima koji karakteriziraju priobalno naslje s razvijenim turističkom ponudom. Dio Pule, centar, ima vrtić, osnovnu

školu, strukovne srednje škole i gimnaziju, kao i svim upravnim, bolničkim i dr. ustanovama. Mikro-lokacije nekretnine, koja se procjenjuje, se može označiti, ukupno, kao mirna i gusto naseljena stambena sredina.

Prostor/površine za razvoj i uređenje Razvoj i uređenje naselja



GUP GRADA PULA - Korištenje i namjena (grfički prikaz 1B).

Tip razvoja i korištenja
predmetnih nekretnina:

Mješovita namjena, stambeno - poslovna - javna i društvena namjena, u strukturi zatvorenog dizajna, zgrade u nizu, u dobrom i održavanom stanju. Unutar ovih površina mogu se obavljati djelatnosti dozvoljene za stanovanje, za trgovačko-uslužnu namjenu (K1), hotele (T1), hostele (T3), opću javnu i društvenu namjenu (D) te za sport (R1). Pretpostavka ove procjene je da se neće mijenjati namjena niti obujam nekretnine.

Prometna povezanost:

Udaljenost od međunarodne morske luke 0,80 km gradskim prometnicama, pješice, osobnim ili javnim prijevozom.
Udaljenost od željezničkog kolodvora, cca. 1,20 km gradskim prometnicama, pješice, osobnim ili javnim prijevozom.
Udaljenost od piklučka na autocestu A 9 (E 751), gradskim prometnicama i D 66, cca. 4,50 km.
Udaljenost do zračne luke "Pula", gradskim prometnicama, D 66 i D 401, cca. 7,70 km.
Udaljenost od središta grada Pula cca 0,50 km gradskim prometnicama, pješice.

Tip lokalne prometnice i pristup:

Postojeća prometnica, Dobricheva, koja graniči s promatranom nekretninom je sabirna gradska ulica, formirana između postojećih stambeno poslovnih građevina, s izgrađenom komunalnom i energetsom infrastrukturom, na koju se pristupa iz ulice Zagrebačka. Pristup za korisnike predmetne nekretnine je direktan iz ulice Dobricheva, pješački, u razini ulaza i prometnice bez arhitektonskih barijera, a nema kolni ulaz u dio dvorišta.



GUP GRADA PULA - Promet.

Stanje i oštećenja: Postojeća sabirna i glavna prometnica naselja je izgrađena, asfaltirana ulica s kompletno izvedenom komunalnom infrastrukturom, starijeg vremena gradnje u dobrom stanju.

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

4.4. OBLIK I FORMA NEKRETNINA:

Oblik i forma: Promatranu nekretninu, prema posjedovnom i vlasničkom listu, čini k.č. 1055/1 u k.o. Pula, načina uporabe DVORIŠTE, sveukupne evidentirane površine 270 m², geometrijski nepravilnog oblika. Predmetna čestica nema povezanost s javnom prometnom površinom. Čestica je okružena s česticama na kojoj su izgrađene građevine sukladno prosotno planskoj dokumentaciji. U naravi je pripadak dvorišta kompleksa građevina koje je okružuju i dijelom se koristi kao površina za mirni promet korisnika građevina vlasnički povezanih s predmetnom nekretninom. Granice čestice su većim dijelom jasno vidljive, a čine ih zidovi građevina na susjednim česticama, osim na istočnoj strani gdje nema jasno vidljivih granica.

Veličina zemljišta: 362 m²

Zatečeno stanje zemljišta: Neizgrađeno zemljište koje se dijelom koristi za promet u mirovanju, a površina je većim dijelom zatravljena. Identifikacijom čestica, prema katastarskom planu, grafička identifikacija i zatečenom stanju se bitno ne razlikuje.

4.5. JAVNO PRAVNO STANJE

Služnost na nekretninu: Ne postoji upis prava služnosti na nekretninu.

Uvjeti korištenj, zaštita kulturne baštine: Građevina je unutar lokaliteta pod zaštitom u skupini "A", kategorija "2", gdje je propisano da građevine ili sklopovi građevina visoke spomeničke vrijednosti šireg gradskog i regionalnog značaja. Očuvanje i obnova

[illegible]

ZOP mora:

Unutar zaštićenog obalnog područja mora.

Nekretnina se nalaze izvan zone zaštićenog područja vodnog sliva.

Izvan područja arheološkog lokaliteta.

Zemljište predmetom procjene je izgrađeno, prostornim planom u obuhvatu područja stambene namjene. Predmetni dio je u uporabi za kolni i pješački, te promet u mirovanju izgrađenih građevinskih čestica sa građevinama mješovite namjene. Za predmetno područje su doneseni svi propisani planovi. Predmetni dio zemljišta spada u II kategoriju zemljišta prema spremnosti za gradnju zbog planske namjene, oblika i uporabnog svojstva nekretnine, a to je 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, jer ne ispunjava uvjete prometne povezanosti s javnom prometnom površinom, odnosno pristup je preko privatne čestice bez zasnovanog prava služnosti.

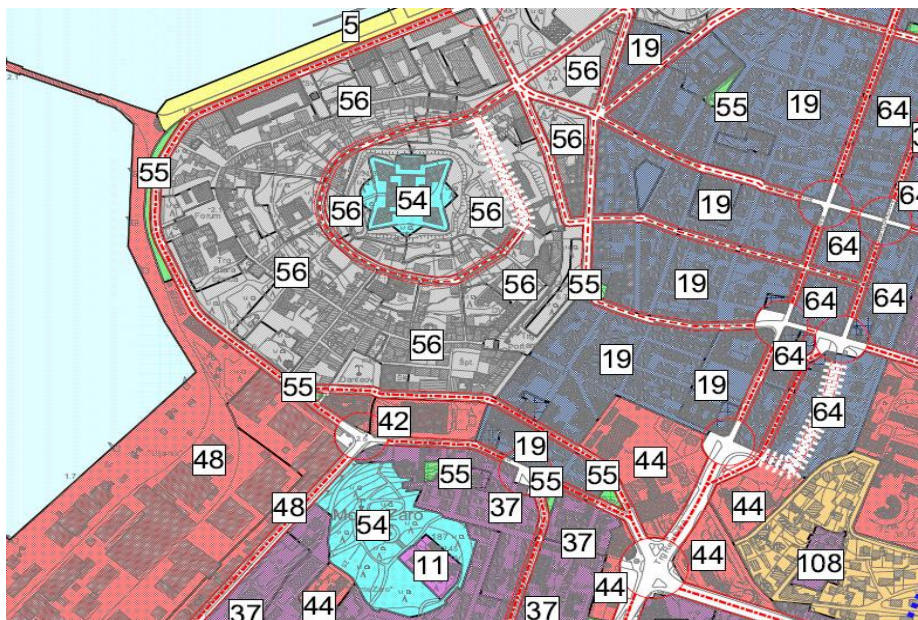
Vrijednosni odnosi između različitih kategorija zemljišta općenito se utvrđuju za lokalno tržište nekretnina primarno na temelju najmanje tri kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina iz svake pojedine kategorije zemljišta, diskontiranjem privremene vrijednosti uzimanjem u obzir vrijeme čekanja ili, ako nije moguće s dovoljnom sigurnošću utvrditi vrijeme čekanja, korištenjem orijentacijskih vrijednosnih odnosa iz tablice u Prilogu 4. Pravilnika o metodama procjena vrijednosti nekretnina.

Izjave u urbanističkom
planiranju:

Područje, prema prostorno planskoj dokumentaciji u kojem se nalazi predmetna nekretnina, je označena kao povijesna jezgra, postojeće izgrađene zone gdje je održavanje, rekonstrukcija ili uklanjanje postojećih građevina, uz obvezu usklađenja s uvjetima i načinima gradnje. Takođe se nalazi u zoni "Stari grad" koje obuhvaća izradu novog prostornog plana UPU.

Lokacijski uvjeti:	Za područje u kojem se nalazi promatrana nekretnina u prostorno planskoj dokumentaciji su određeni sljedeći uvjeti:
Oznaka zone:	povijesna jezgra
Oznaka područja:	56
Površina izgrađenosti min:	uvjeti korištenja
Površina izgrađenosti max:	uvjeti korištenja
Maksimalni k-ig:	uvjeti korištenja
Najviša visina (m):	uvjeti korištenja
Najveći broj nadz. etaža:	uvjeti korištenja
Obveza natječaja:	uvjeti korištenja, UDV: DA
Građevina visokogradnje:	uvjeti korištenja
Pomoćne građevine:	uvjeti korištenja

Uvjeti i način gradnje	
	A - slobodnostojeće građevine malih gabarita (1-3 jed.)
	B - slobodnostojeće građevine malih gabarita (2-6 jed.)
	C - poluugrađene i ugrađene građevine malih gabarita
	D - blokove građevine
	E - slobodnostojeće građevine srednje velikih gabarita
	F - poluugrađene i ugrađene građevine srednje velikih gabarita
	G - slobodnostojeće građevine i kompleksi velikih gabarita
	H - poslojni tornjevi
	I - gradski orijentiri
	Groblje
	Povijesna jezgra
	Uredene parterne površine
	Infrastrukturni sustav
	Oznaka zone - vezano uz tablicu 6.4. Uvjeti i način gradnje u provedbenim odredbama ovog Plana



GUP GRADA PULA - Način gradnje, (4.3.B).

5. PODACI S OČEVIDA

5.1. IDENTIFIKACIJA NEKRETNINE

Očevikom na licu mjesta identificirana je predmetna nekretnina – zemljište oznake k.č.br. 1055/1 u k.o. Pula, upisane u ZK uložak: 7789 oznake zemljišta i temeljem iskaza zastupnika naručitelja. Prema Izvodu iz posjedovnog lista br.: 14079, Odjela za katastar nekretnina Pula, javno dostupnim na službenim web stanicama DGU, Područnog ureda za katastar Pula, Odjela za katastar nekretnina Pula, nekretnina je evidentirane oznake zemljišta DVORIŠTE, evidentirane adrese katastarske čestice GRAD, sveukupne površine katastarske čestice 270 m², te je utvrđeno da je usklađen katastar nekretnina sa zemljišnikom. Na temelju katastarskog plana je utvrđena točna lokacija predmetne nekretnine, a očevikom konfiguracija zemljišta, izgrađenost, uređenje građevine, predmetne nekretnine i okoliša, te sve ostale odlučne činjenice, kojom prilikom je načinjena fotodokumentacija. Promatrana nekretnina je evidentirana u katastarskom operatu, stari i novi premjer.

5.2. VLASNIŠTVO I LEGALITET

Vlasništvo nekretnine nije predmet procjene niti provjera s upravno-pravnog naslova. Uvidom u izvadak iz ZK, broj zk uložka: 7789, sa stanjem na dan 30.06.2020. godine, utvrđeno je da:

PRVI ODJELJAK:

k.o.	Broj zemljišta	Oznaka zemljišta	Površina	
Pula	1055/1	DVORIŠTE	270	m ²
UKUPNO:			270	m ²

DRUGI ODJELJAK: Nema upisa.

Vlastovnica:

1. Vlasnički dio: 1/1

Ime vlasnika:

PULJANKA d.d.

Adresa vlasnika:

PULA, ANTICOVA 5

OIB:

63315096047

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

1.3 Zaprmljeno 17.11.2015.g. pod brojem Z-11791/2015
ZABILJEŽBA, PRVENSTVENI RED RADI OTUĐENJA
NEKRETNINE, OVJERENI PRIJEDLOG ZA ZABILJEŽBU
PRVENSTVENOG REDA 16.11.2015, i čl.72 i čl.74. Zakona o
zemljišnim knjigama

Teretovnica:

Tereti vidljivi u ZK izvatku u prilogu elaborata.

Stvarni tereti:

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

Neregistrirana prava i
obveze:

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

5.3. DOSTAVLJENA DOKUMENTACIJA I INFORMACIJE

Sudionici na očevidu:

Bez sudionika s procjeniteljem.

Izvadak iz ZK:

Dostavljen verificirani izvadak, neslužbena kopija, iz zemljišne knjige broj
uloška: 7789 sa stanjem na dan 30. lipnja 2020. godine.

Posjedovni list:

Dostavljena neslužbena kopija prijepisa posjedovnog lista broj 14079, sa
stanjem na dan 30. lipnja 2020. godine, preuzet na službenim stranicama
DGU, Područnog ureda za katastar Pula.

Kopija katastarskog plana:

Nije predložena, provjera izvršena na službenim stranicama DGU,
Područni ured za katastar Pula, Ispostava Pula.

Akti za gradnju:

Nema.

Akti za uporabu:

Nema.

Ostala dokumentacija:

Nije dostavljena

Plan posebnih dijelova:

Nema.

Energetski certifikat SZ:

Nema.

Ostala dokumentacija:

Nema.

Informacije sudionika:

Nema drugih informacija.

5.4. KOMENTAR LEGALITETA GRAĐEVINE

Zemljište predmetom elaborata je neizgrađeno, evidentirano u katastru nekretnina i zemljišniku.
Evidentirano stanje je usklađeno. Sukladno gore svemu navedenom nekretnine su legalne.

5.5. POVRŠINA NEKRETNINE

Mjerenje nije obavežno nego su preuzete mjere površina iz dostavljene dokumentacije, te ova procjena pretpostavlja da iste odgovaraju stvarnom stanju.

R.br.	Broj k.č.	Udio dijela	Način uporabe kat. čestice	Kategorija	Površina	
1.	1055/1	1/1	DVORIŠTE	1.	270	m2
Sveukupno P zeljišta:					270	m2
Sveukupno P zemljišta 2. kategorije:					270	m2

5.6. FOTODOKUMENTACIJA

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



Pročelje uz ulicu Dobrichева



Pročelje - dvorište



Zajedničko stubište



Ulaz u predmetni stan

6. KAKVOĆA PROMATRANE NEKRETNINE

6.1. TEHNIČKI OPIS NEKRETNINE

Kategorija predmetnog dijela zemljišta:

II kategorija.

Izgrađenost i stanje:

Predmetna nekretnina nije izgrađena. Površina je većim dijelom zatravljena, a koristi se za promet u mirovanju korisnika susjednih građevina.

Nekretnina nije povezana s javnom prometnom površinom.

Položaj nekretnina u naselju:

Čestica se nalazi unutar izgrađene zone mješovite namjene, starogradska jezgra naselja, okružena izgrađenim građevinskim zemljištem sa stambenim, gospodarskim i društvenim građevinama.

Komunalna opremljenost: U neposrednoj blizini i na predmetnoj površini ima dijelom izgrađene energetske infrastrukture.

6.2. RAZVOJ, GRADILIŠTE I OSTALO

Vrsta prometnice: Sabirna gradska prometnica na istočnoj strani čestice, za kolni i pješački promet, do koje se pristupa preko susjedne čestice u privatnom vlasništvu.

Infrastruktura:

Vodovodna mreža: Izgrađena u javnoj površini.

Elektroenergetska mreža: Izgrađena u javnoj površini.

Telekomunikacijska mreža: Izgrađena u javnoj površini.

Odvodnja otpadnih voda: Izgrađena u javnoj površini.

Plinska mreža: Izgrađena u javnoj površini.

Komunalna opremljenost prometnice: Izgrađena javna rasvjeta i asfaltni zastor, s nogostupima i odvodnjom oborinskih voda prometnice.

Komunalna zona: Odlukom o komunalnom doprinosu, Grad Pula, dio naselja u kojem se nalazi predmetna nekretnina je I zona za plaćanje komunalnog doprinosa.

Uvjeti za stanovanje: Nema.

Uvjeti za poslovnu djelatnost: Nema.

Parkiranje: Na uređenom parkingu javne uporabe.

Granica parcele i susjedske sličnosti: Promatrana nekretnina je drugačijeg oblika i uporabe, a slične veličine u odnosu na susjedne nekretnine. Čestica graniči sa česticama mješovite, gospodarsko poslovne namjene.

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

Zagađenje: Na lokaciji nema izvora zagađenja tla koji bili općepoznati i uočljivi.

Tlo, podzemne vode (ako je očito vidljivo): Tlo je pretežito, homogeno, bez vidljivih podzemnih voda, a rezultati možebitnih ispitivanja ovog tla nisu dostavljeni, te se procjena pretpostavlja da je zemljište standardno tlo.

6.3. KOMUNALNI DOPRINOS

Komunalni doprinos predstavlja financijska sredstva kojima vlasnici građevinskih čestica sudjeluju u financiranju gradnje objekata i uređaja komunalne infrastrukture na području Grada Pula. Izračun komunalnog doprinosa temelji se na Podatku o prosječnim troškovima gradnje m³ etalonske građevine u Republici Hrvatskoj (NN 059/2010). Nekretnina se, sukladno odluci nadležne jedinice lokalne samouprave nalazi u I zoni gdje je određena jedinična cijena 110 kn/m³ obujma građevine. Obujam objekta obračunava se prema odredbama Pravilnika kojim se to regulira.

7. OPĆE VRIJEDNOSTI ODNOSA NA TRŽIŠTU

7.1. GOSPODARSKO STANJE U RH

Dostupni mjesečni pokazatelji upućuju na usporavanje rasta realnog BDP-a u četvrtom tromjesečju 2019. godine. Nastavila su se povoljna kretanja na tržištu rada, odnosno rast zaposlenosti i plaća, te pad broja nezaposlenih osoba. Godišnja stopa inflacije potrošačkih cijena ubrzala se s 0,7% u studenome na 1,4% u prosincu 2019., a najveći doprinos tome dali su hrana (poglavito snažan rast cijena svinjetine) i naftni derivati (zbog učinka baznog razdoblja). Troškovi financiranja uglavnom su se nastavili smanjivati, čemu pridonosi akomodativna monetarna politika. Godišnji se rast plasmana banaka na kraju 2019. ubrzao na 4,2%, što je bilo rezultat rasta kreditiranja stanovništva i poduzeća. Snažniji rast plasmana stanovništvu bio je potaknut poglavito nastavkom ubrzavanja godišnjeg rasta stambenih kredita te u manjoj mjeri i gotovinskih nenamjenskih kredita.

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

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

7.2. TRŽIŠTE PONUĐENIH NEKRETNINA U RH

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

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

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

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

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

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

7.3. TRŽIŠTE PRODANIH NEKRETNINA NA USPOREDIVOM PODRUČJU

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

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

Zadnje evidentirane realizirane cijene sličnih nekretnina, prema namjeni, površini i na bliskim lokacijama, dostupne na dan vrednovanja iznose od 100 - 222 €/m².

Trenutno je pozitivan pomak na tržištu nekretnina sa povećanjem potražnje atraktivnih nekretnina, a ponuda nekretnina na prodaju, te ekonomski aspekti društva, su dijelom utjecali na cijene atraktivnih nekretnina, te je utrživost predmetne nekretnine očekivana u kraćem vremenskom razdoblju.

7.4. INDEKS CIJENA NEKRETNINA

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

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

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

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


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

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

13.1.3.

INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA¹⁾

Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.

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

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

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

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

Izvor: https://www.dzs.hr/Hrv_Eng/Pokazatelji/MSI%20CIJENE.xlsx

8. ODABIR METODE I OBRAZLOŽENJE

8.1. OPĆENITO O ODABIRU METODE

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

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

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

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

8.2. ODABIR METODE

Obzirom na gore sve navedeno odabire se poredbena metoda procjene, glavna metoda, kao najprikladniji postupak za utvrđivanje tržišne vrijednosti zemljišta prema odredbama Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina, gdje se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene, (transakcije), poredbenih nekretnina.

S obzirom na zonu i položaj nekretnine, koja je predmetom procjene, zemljište koje se nalazi unutar granica područja PPUG Pula, u postupku procjene, prema potrebi, posebno će se odrediti vrijednost zemljišta istih kategorija ako su dostupne, a onda drugih kategorija, te će se, ovisno o tome koje kategorije je poredbeno zemljište, odrediti i vrijednost zemljišta građevinske namjene.

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

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

- a) međuvremensko izjednačavanje cijena definiranih za tri geografska područja, (indeks cijena stambenih nekretnina Državnog zavoda za statistiku), podaci preuzeti sa www.dsz.hr - hedonistički pristup regresijskih modela, revalorizacija jediničnih cijena s obzirom na vrijeme prodaja usporednih nekretnina.
 - b) kategorija zemljišta koja se utvrđuju prema spremnosti za gradnju na temelju prostorno planske dokumentacije i na temelju tehničkih, stvarnih i gospodarskih obilježja, uzimajući u obzir uvjete zaštite okoliša i ostale utjecajne čimbenike. Sukladno čl. 10. Pravilnika o procjenama vrijednosti nekretnina, zemljište koje je predmet procjene je zemljište II kategorije (II 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). S obzirom na navedeno pri usporedbi vrijednosti zemljišta sa dostupnim podacima prema potrebi mogu se koristiti koeficijenti za različitu kategoriju zemljišta, (Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina, PRILOG 4: ORIJENTACIJSKI ODNOSI VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA OVISNO O SPREMNOSTI ZA GRADNJU).

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

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

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

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

Usporedba se vrši prvenstveno po dostupnim pokazateljima - kupoprodajnim cijenama.

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

9. PREDMETNI I POREDBENI PODACI

9.1. PREDMETNA NEKRETNINA - OBILJEŽJA

<i>Obilježja koja utječu na vrijednost procijenjivane nekretnine.</i>	
Površina:	270,00
Vrsta:	M (56)
Mjera:	Korištenje
Kategorija:	2.
Lokacija:	Starogradska jezgra
Dan vrednovanja:	27. srpnja 2020. godine

9.2. POREDBENE NEKRETNINE I IZVOR e-nekretnine (MGIPU RH).

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

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

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

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

9.3. PODACI POREDBENIH NEKRETNINA

Redni broj transakcije	Katastarska općina	Katastarska čestica	Površina čestice	Kupoprodajna cijena €/m ²	Nadnevak kupoprodaje nekretnine	Vrsta građevinskog korištenja (namjena i pravila)	Mjera građevinskog korištenja (koeficijent iskoristivosti)	Kategorija zemljišta	Cjenovni blok (područje)
1.	Pula	1046/2	50	117,8	07.07.2017.	M	postojeća	2	Centar
2.	Pula	58	173	79,2	09.04.2020.	M	postojeća	2	Centar
3.	Pula	1086	75	97,7	08.03.2018.	M	postojeća	2	Centar

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

9.4. ANALIZA PRIKUPLJENIH PODATAKA

Isključivanje neuobičajenih okolnosti.

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

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

9.5. GRUBO ČIŠĆENJE

Redni broj transakcije	Katastarska općina	Katastarska čestica	Površina čestice	Kupoprodajna cijena €/m ²	Nadnevak odluke o kupoprodaji nekretnine	Vrsta građevinskog korištenja (namjena)	Mjera građevinskog korištenja (koeficijent iskoristivosti)	Kategorija zemljišta	Odstupanje %	
1.	Pula	1046/2	50	117,8	07.07.2017.	M	postojeća	2	19,92	%
2.	Pula	58	173	79,2	09.04.2020.	M	postojeća	2	-19,38	%
3.	Pula	1086	75	97,7	08.03.2018.	M	postojeća	2	-0,54	%
Prosječna cijena u €/m ² :				98,2						

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

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

Prosječna vrijednost - prosječna postignuta kupoprodajna vrijednost usporedivih nekretnina iznosi **98,20 €/m²**.

Nekretnine, koje su predmetom utvrđivanja tržišne vrijednosti, djelomično odstupaju svojim obilježjima od usporedivih nekretnina, građevinskih čestica na promatranom i usporedivom području, te će se navedena odstupanja uzeti u obzir primjenom čl. 27. st. 2. i čl. 62. Pravilnika o metodama

procjene vrijednosti nekretnina, za preračunavanje razlika u vrijednosti drugih obilježja istovrsnih nekretnina, a kako je prikazano u daljnjem postupku utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnina.

10. IZJEDNAČENJA I ANALIZE

10.1. MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE

Redni broj transakcije	Katastarska općina	Katastarska čestica	Površina čestice	Kupoprodajna cijena €/m2	Nadnevak odluke o kupoprodaji nekrtnine	Bazni indeks na dan sklapanja kupoprodaje	Bazni indeks na dan vrednovanja	Korekcijski faktor	Međuvremenski izjednačena cijena	
1.	Pula	1046/2	50	117,8	07.07.2017.	105,46	125,39	1,19	140,18	€
2.	Pula	58	173	79,2	09.04.2020.	125,39	125,39	1,00	79,20	€
3.	Pula	1086	75	97,7	08.03.2018.	110,54	125,39	1,13	110,40	€
Prosječna cijena u €/m2:									109,93	€

10.2. INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE

Redni broj transakcije	Katastarska općina	Katastarska čestica	Površina čestice	Međuvremenski izjednačena cijena	Mjera građevinskog korištenja (poredbene nekrtnine)	Mjera građevinskog korištenja (procjenjivane nekrtnine)	Mjera građevinskog korištenja (koeficijent iskoristivosti)	Koeficijent za preračunavanje	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena	
1.	Pula	1046/2	50	140,2	1,00	1,00	1,00	1,00	140,20	€
2.	Pula	58	173	79,2	1,00	1,00	1,00	1,00	79,20	€
3.	Pula	1086	75	110,4	1,00	1,00	1,00	1,00	110,40	€
Prosječna cijena u €/m2:				109,9					109,93	€

10.3. STATISTIČKA OBRADA POREDBENIH STANOVA

Redni broj transakcije	Katastarska općina	Katastarska čestica	Površina čestice	Kupoprodajna cijena €/m2	Međuvremenski izjednačena cijena	Međuvremenski i interaktivno izjednačena cijena €/m2	Odstupanje od prosjeka u %	Odstupanje od prosjeka (apsolutno)	Kvadrat odstupanja (apsolutno)
1.	Pula	1046/2	50	117,80	140,18	140,20	-28%	-30,27	916
2.	Pula	58	173	79,20	79,20	79,20	28%	30,73	944
3.	Pula	1086	75	97,70	110,40	110,40	0%	-0,47	0
Prosjeak (medijan) u €/m2:				109,93					1860

Standardno odstupanje (+-): 21,56

19,61%

Pravilo dva sigma (+-): 43,12

39,22%

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

10.4. OBRAČUN VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA PREMA SPREMNOSTI ZA GRADNJU

Predmetno zemljište je u uporabi i namijenjeno za zelene površine građevina. Za predmetno područje su doneseni svi propisani planovi i zbog svoje uporabne namjene spada u II kategoriju zemljišta prema spremnosti za gradnju, a nalazi se unutar građevinskog područja i na kojima nisu ispunjeni uvjeti za izdavanje građevinske dozvole prema posebnom zakonu kojim se uređuje pitanje gradnje samo za građevine infrastrukturne namjene.

Kada vrijednosne odnose između različitih kategorija zemljišta nije moguće odrediti primarno na temelju poredbenih nekretnina iz svake pojedine kategorije zemljišta, odnosno uopće nema kupoprodajnih cijena poredbenih nekretnina iz kategorije zemljišta kojoj pripada procjenjivana nekretnina stoga se koristi orijentacijski vrijednosni odnos iz Priloga 4. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina: ORIJENTACIJSKI ODNOSI VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA OVISNO O SPREMNOSTI ZA GRADNJU.

Vrijednost zemljišta dobivena iz kupoprodaja poredbenih nekretnina se odnosi na zemljišta II kategorije kao predmetna nekretnina, gdje udjel vrijednosti u postotcima 100% II kategorije. Za predmetnu nekretninu se odabire jedini udjel od 100% kao najviša vrijednost udjela dobivene na temelju izračuna kupoprodajnih ugovora poredbenih nekretnina, budući da se radi o nekretnini istog koeficijenta iskoristivosti sukladno uporabi i namjeni, mogućnosti gradnje građevina u službi okolnih nekretnina kojima je moguće generiranje prihoda.

10.4.1. TABELARNI IZRAČUN VRIJEDNOSTI II KATEGORIJE ZEMLJIŠTA

Katastarske čestice broj:	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA - NAMJENA - LOKACIJA	Površina zemljišta (1 m2) (1)	Preliminarna vrijednost zemljišta II ktg. (€/m2) (2)	Udjel vrijednosti u postotcima (%) (3)	Vrijednost zemljišta (€/m2) (4) = (1)*(2)*(3)/100
k.č. 1055/1, k.o. Pula	II kategorija (M)	1	109,93	100	109,93
Privremena vrijednost zemljišta prema spremnosti za gradnju (€):					109,93

11. KUMULATIVNI IZRAČUN

Preliminarna vrijednost	109,93	x	270,00	=	29.681,10	€
Ukupna preliminarna vrijednost:					=	29.681,10 €
Tržišna vrijednost ukupno (zaokruženo):					=	29.700,00 €

12. ZAKLJUČAK

Svrha procjene je bilo iznošenje mišljenja o sadašnjoj poštenoj tržišnoj vrijednosti apsolutnog vlasništva nad predmetnom nekretninom, neizgrađenog zemljišta II kategorije u starogradskoj jezgri grada Pula, anagrafske oznake Dobriceva ulica, grada Pula, oznake k.č.br.: 1055/1, k.o. Pula, kao da su ponuđene na prodaju na otvorenom tržištu. Poštena tržišna vrijednost i apsolutno vlasništvo su prethodno već definirani.

Primjenjivana metoda izrade procjemenog elaborata rezultirale je slijedećim vrijednostima:

METODA	IZRAČUN U €	VRIJEDNOST €/kn	
Poredbena	29.681,10	7,52 kn	223.201,87
TRŽIŠNA VRIJEDNOST U KUNAMA			223.000,00
TRŽIŠNA VRIJEDNOST U EURIMA			29.700,00
TRŽIŠNA VRIJEDNOST U kn/m2 POVRŠINE			827,00
TRŽIŠNA VRIJEDNOST U €/m2 POVRŠINE			110,00

Prema gore navedenoj analizi mišljenja sam da je sadašnja poštena tržišna vrijednost meizgrađenog zemljišta, ukupne evidentirane površine 270 m², k.č.br. 1055/1 k.o. Pula, upisana u zemljišnu knjigu broj zk. uložka: 7789, oznake zemljišta Zgrada u DVORIŠTE, u vlasništvu PULJANKA d.d., Pula, u idealnom omjeru 1/1, na dan 27. srpnja 2020., razumno predstavljena iznosom od:

29.700,00 €

(slovima: dvadesetsedamtisućasedamstotina eura)

odnosno:

223.000,00 kn

(slovima: dvijestotinedvadesettrisuće kuna)

Srednji tečaj HNB-a na dan izrade procjene iznosi 1 € = 7,516 kn.

13. IZJAVE, PRETPOSTAVKE I OGRANIČAVAJUĆI UVJETI

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Sastavni dio ovog elaborata su:

- 14.1. Vlasnički list, neslužbena kopija, preslika,
- 14.2. Izvod iz katastarskog plana, preslika nelužbene kopije.

U Puli, 27. srpnja 2020. godine

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

14. PRIVITCI:
14.1. VLASNIČKI LIST



REPUBLIKA HRVATSKA

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

Katastarska općina: 324256, PULA

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

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 7789

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1055/1	DVORIŠTE			270	
		UKUPNO:			270	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Vlasnički dio: 1/1 PULJANKA D.D., OIB: 63315096047, PULA, ANTICOVA 5		
1.6	Zaprimljeno 05.05.2020.g. pod brojem Z-5653/2020 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U PAZINU, POSL.BR. 1ST-455/2017-155, 1 OVR-13/2019-4 OD 11.03.2020, Zabilježuje se prodaja nekretnina stečajnog dužnika.	na 1 (1.4)

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1. Na suvlasnički dio: 1			
1.1	Zaprimljeno 14.08.2013. broj Z-8749/13 Stiglo u zk. odjel istovremeno sa Posl. br. Z-8750/13 u 8:15 h Temeljem odredbi čl. 84. a st. 1. Zakona o zemljišnim knjigama i Prijedloga za osiguranje novčane tražbine prisilnim zasnivanjem založnog prava na nekretnini od 14. kolovoza 2013., zabilježuje se pokretanje postupka koji se vodi kod ovog suda, pod posl. br. Ovr-1941/13.		
2. Na suvlasnički dio: 1			
2.1	Zaprimljeno 14.08.2013. broj Z-8750/13 Stiglo u zk. odjel istovremeno sa posl.br. Z-8749/13, u 08:15 sati Temeljem odredbi čl. 84a. st. 1. Zakona o zemljišnim knjigama i Prijedloga za osiguranje novčane tražbine prisilnim zasnivanjem založnog prava na nekretnini od 14. kolovoza 2013. godine, zabilježuje se pokretanje postupka kod ovog suda, pod posl.br. Ovr-1940/13.		
3. Na suvlasnički dio: 1			
3.1	Zaprimljeno 20.08.2013. broj Z-8876/13 Temeljem ovosudnog Rješenja o osiguranju, posl.br. Ovr-1941/13 od 19. kolovoza 2013. godine, uknjižuje se založno pravo radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 5.830.330,76 kn i ostalih uvjeta iz Rješenja, uz naznaku ovršivosti tražbine, u korist: PODRAVKA D.D., OIB: 18928523252, KOPRIVNICA, ANTE STARČEVIĆA 32		

Zemljišnoknjižni izvadak (datum i vrijeme izrade)

30.06.2020. 09:39:15

Stranica: 1

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
4. Na suvlasnički dio: 1			
4.1	Zaprimljeno 21.08.2013. broj Z-8959/13 Temeljem ovosudnog Rješenja o osiguranju, posl.br. Ovr-1940/13 od 19. kolovoza 2013. godine, uknjižuje se založno pravo radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 200.000,00 kn i ostalih uvjeta iz Rješenja, uz naznaku ovršivosti tražbine, u korist: DANICA MESNA INDUSTRIJA D.O.O., OIB: 71246956955, KOPRIVNICA, ĐELEKOVEČKA CESTA 21	200.000,00 KN	
8. Na suvlasnički dio: 1			
8.1	Zaprimljeno 16.02.2016.g. pod brojem Z-4516/2016 ZABILJEŽBA, OVRHA, Temeljem ovosudnog Rješenja o ovrsi, Stalne službe u Pazinu, posl.br. Ovr-7356/2015-7 od 8. veljače 2016. godine, zabilježuje se ovrha.		vezano uz B 1 (1.4)
9. Na suvlasnički dio: 1			
9.1	Zaprimljeno 16.02.2016.g. pod brojem Z-4517/2016 ZABILJEŽBA, OVRHA, Temeljem ovosudnog Rješenja o ovrsi, Stalne službe u Pazinu posl.br. Ovr-7357/2015-7 od 8. veljače 2016. godine, zabilježuje se OVRHA.		vezano uz B 1 (1.4)
10. Na suvlasnički dio: 1			
10.1	Zaprimljeno 02.03.2016.g. pod brojem Z-6178/2016 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, Temeljem ovosudnog Rješenja, posl.br. Ovr-1578/2014-76 od dana 29. veljače 2016. godine, uknjižuje se založno pravo radi osiguranja novčane tražbine određene ovosudnim rješenjem o ovrsi, posl.br. Ovr-2520/2013 od dana 7. studenog 2013. godine u iznosu od 72.687,50 kn i ostalih uvjeta iz Rješenja, uz naznaku ovršivosti tražbine, u korist: PODRAVKA D.D., OIB: 18928523252, ULICA ANTE STARČEVIĆA 32, 48000 KOPRIVNICA	72.687,50 KN	
10.2	Zaprimljeno 02.03.2016.g. pod brojem Z-6178/2016 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, Temeljem ovosudnog Rješenja, posl.br. Ovr-1578/2014-76 od dana 29. veljače 2016. godine, uknjižuje se založno pravo radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 369.309,15 kn i ostalih uvjeta iz Rješenja, uz naznaku ovršivosti tražbine, u korist: PODRAVKA D.D., OIB: 18928523252, ULICA ANTE STARČEVIĆA 32, 48000 KOPRIVNICA	369.309,15 KN	na 10.1
10.3	Zaprimljeno 02.03.2016.g. pod brojem Z-6178/2016 Čini se vidljivim da se prednosni red takvoga založnog prava prvo ovrhovoditelja računa od dana stjecanja prava na namirenje (članak 79. stavak 2. članak 107. stavak 3.), odnosno od dana 3. studenog 2013. godine (zabilježba ovrhe pod posl.br. Z-11730/2013).		na 10.1, 10.2
11. Na suvlasnički dio: 1			
11.1	Zaprimljeno 02.03.2016.g. pod brojem Z-6178/2016 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, Temeljem ovosudnog Rješenja, posl.br. Ovr-1578/2014-76 od dana 29. veljače 2016. godine, uknjižuje se založno pravo radi osiguranja novčane tražbine određene ovosudnim rješenjem o ovrsi, posl.br. Ovr-7354/2015 od dana 27. studenog 2015. godine u iznosu od 42.901,20 kn i ostalih uvjeta iz Rješenja, uz naznaku ovršivosti tražbine, u korist: GRAD PULA-POLA, OIB: 79517841355, FORUM 1, PULA 52100 PULA (POLA)	42.901,20 KN	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
11.2	Zaprimljeno 02.03.2016.g. pod brojem Z-6178/2016 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, Temeljem ovosudnog Rješenja, posl.br. Ovr-1578/2014-76 od dana 29. veljače 2016. godine, uknjižuje se založno pravo radi osiguranja novčane tražbine određene ovosudnim rješenjem o ovrši, posl.br. Ovr-7354/2015 od dana 27. studenog 2015. godine u iznosu od 200,00 kn i ostalih uvjeta iz Rješenja, uz naznaku ovršivosti tražbine, u korist: GRAD PULA-POLA, OIB: 79517841355, FORUM 1, PULA 52100 PULA (POLA)	200,00 KN	na 11.1
11.3	Zaprimljeno 02.03.2016.g. pod brojem Z-6178/2016 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, Temeljem ovosudnog Rješenja, posl.br. Ovr-1578/2014-76 od dana 29. veljače 2016. godine, uknjižuje se založno pravo radi osiguranja novčane tražbine određene ovosudnim rješenjem o ovrši, posl.br. Ovr-7354/2015 od dana 27. studenog 2015. godine u iznosu od 3.649,09 kn i ostalih uvjeta iz Rješenja, uz naznaku ovršivosti tražbine, u korist: GRAD PULA-POLA, OIB: 79517841355, FORUM 1, PULA 52100 PULA (POLA)	3.649,09 KN	na 11.1
11.4	Zaprimljeno 02.03.2016.g. pod brojem Z-6178/2016 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, Temeljem ovosudnog Rješenja, posl.br. Ovr-1578/2014-76 od dana 29. veljače 2016. godine, uknjižuje se založno pravo radi osiguranja novčane tražbine određene ovosudnim rješenjem o ovrši, posl.br. Ovr-7354/2015 od dana 27. studenog 2015. godine u iznosu od 816,00 kn i ostalih uvjeta iz Rješenja, uz naznaku ovršivosti tražbine, u korist: GRAD PULA-POLA, OIB: 79517841355, FORUM 1, PULA 52100 PULA (POLA)	816,00 KN	na 11.1
11.5	Zaprimljeno 02.03.2016.g. pod brojem Z-6178/2016 Čini se vidljivim da se prednosni red takvoga založnog prava ovrhovoditelja računa od dana stjecanja prava na namirenje (članak 84. stavak 2. članak 114. stavak 3.), odnosno od dana 1. prosinca 2015. godine (zabilježba ovrhe pod posl.br. Z-12786/2015).		na 11.1, 11.2, 11.3, 11.4
12. Na suvlasnički dio: 1			
12.1	Zaprimljeno 02.03.2016.g. pod brojem Z-6178/2016 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, Temeljem ovosudnog Rješenja, posl.br. Ovr-1578/2014-76 od dana 29. veljače 2016. godine, uknjižuje se založno pravo radi osiguranja novčane tražbine određene ovosudnim rješenjem o ovrši, posl.br. Ovr-7355/2015 od dana 27. studenog 2015. godine u iznosu od 100,21 kn i ostalih uvjeta iz Rješenja, uz naznaku ovršivosti tražbine, u korist: GRAD PULA-POLA, OIB: 79517841355, FORUM 1, PULA 52100 PULA (POLA)	100,21 KN	
12.2	Zaprimljeno 02.03.2016.g. pod brojem Z-6178/2016 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, Temeljem ovosudnog Rješenja, posl.br. Ovr-1578/2014-76 od dana 29. veljače 2016. godine, uknjižuje se založno pravo radi osiguranja novčane tražbine određene ovosudnim rješenjem o ovrši, posl.br. Ovr-7355/2015 od dana 27. studenog 2015. godine u iznosu od 36.212,86 kn i ostalih uvjeta iz Rješenja, uz naznaku ovršivosti tražbine, u korist: GRAD PULA-POLA, OIB: 79517841355, FORUM 1, PULA 52100 PULA (POLA)	36.212,86 KN	na 12.1
12.3	Zaprimljeno 02.03.2016.g. pod brojem Z-6178/2016 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, Temeljem ovosudnog Rješenja, posl.br. Ovr-1578/2014-76 od dana 29. veljače 2016. godine, uknjižuje se založno pravo radi osiguranja novčane tražbine određene ovosudnim rješenjem o ovrši, posl.br. Ovr-7355/2015 od dana 27. studenog 2015. godine u iznosu od 36.212,86 kn i ostalih uvjeta iz Rješenja, uz naznaku ovršivosti tražbine, u korist: GRAD PULA-POLA, OIB: 79517841355, FORUM 1, PULA 52100 PULA (POLA)	36.212,86 KN	na 12.1

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
12.4	Zaprimljeno 02.03.2016.g. pod brojem Z-6178/2016 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, Temeljem ovosudnog Rješenja, posl.br. Ovr-1578/2014-76 od dana 29. veljače 2016. godine, uknjižuje se založno pravo radi osiguranja novčane tražbine određene ovosudnim rješenjem o ovrsi, posl.br. Ovr-7355/2015 od dana 27. studenog 2015. godine u iznosu od 6.447,67 kn i ostalih uvjeta iz Rješenja, uz naznaku ovršivosti tražbine, u korist: GRAD PULA-POLA, OIB: 79517841355, FORUM 1, PULA 52100 PULA (POLA)	6.447,67 KN	na 12.1
12.5	Zaprimljeno 02.03.2016.g. pod brojem Z-6178/2016 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, Temeljem ovosudnog Rješenja, posl.br. Ovr-1578/2014-76 od dana 29. veljače 2016. godine, uknjižuje se založno pravo radi osiguranja novčane tražbine određene ovosudnim rješenjem o ovrsi, posl.br. Ovr-7355/2015 od dana 27. studenog 2015. godine u iznosu od 200,00 kn i ostalih uvjeta iz Rješenja, uz naznaku ovršivosti tražbine, u korist: GRAD PULA-POLA, OIB: 79517841355, FORUM 1, PULA 52100 PULA (POLA)	200,00 KN	na 12.1
12.6	Zaprimljeno 02.03.2016.g. pod brojem Z-6178/2016 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, Temeljem ovosudnog Rješenja, posl.br. Ovr-1578/2014-76 od dana 29. veljače 2016. godine, uknjižuje se založno pravo radi osiguranja novčane tražbine određene ovosudnim rješenjem o ovrsi, posl.br. Ovr-7355/2015 od dana 27. studenog 2015. godine u iznosu od 1.140,00 kn i ostalih uvjeta iz Rješenja, uz naznaku ovršivosti tražbine, u korist: GRAD PULA-POLA, OIB: 79517841355, FORUM 1, PULA 52100 PULA (POLA)	1.140,00 KN	na 12.1
12.7	Zaprimljeno 02.03.2016.g. pod brojem Z-6178/2016 Čini se vidljivim da se prednosni red takvoga založnog prava ovrhovoditelja računa od dana stjecanja prava na namirenje (članak 84. stavak 2. članak 114. stavak 3.), odnosno od dana 1. prosinca 2015. godine (zabilježba ovrhe pod posl.br. Z-12626/14).		na 12.1, 12.2, 12.3, 12.4, 12.5, 12.6
14. Na suvlasnički dio: 1			
14.1	Zaprimljeno 03.02.2017.g. pod brojem Z-3189/2017 ZABILJEŽBA, OVRHA, Temeljem ovosudnog rješenja o ovrsi posl.br. Ovr-7996/16 od 2. veljače 2017. godine, zabilježuje se OVRHA.		vezano uz B 1 (1.4)
15. Na suvlasnički dio: 1			
15.1	Zaprimljeno 16.03.2017.g. pod brojem Z-7781/2017 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, Temeljem ovosudnog Rješenja o osiguranju, posl.br. Ovr-2292/17 od 13. ožujka 2017. godine i Prijedloga za osiguranje novčane tražbine prisilnim zasnivanjem založnog prava na nekretnini, te podzaložnog prava na založnom pravu od 08. ožujka 2017. godine, uknjižuje se založno pravo u iznosu od 9.255.399,95 Kn i ostalih uvjeta iz Rješenja, uz ovršivost tražbine, u korist: REPUBLIKA HRVATSKA MINISTARSTVO FINANCIJA, POREZNA UPRAVA, OIB: 18683136487	9.255.399,95 KN	vezano uz B 1 (1.4)
16. Na suvlasnički dio: 1			
16.1	Zaprimljeno 23.01.2018.g. pod brojem Z-2382/2018 ZABILJEŽBA, OVRHA, RJEŠENJE O OVRSI OPĆINSKOG SUDA U PULI-POLA, POSL. BR. OVR-1/18-2 12.01.2018		vezano uz B 1 (1.4)
17. Na suvlasnički dio: 1			

Katastarska općina: 324256, PULA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak
Broj ZK uložka: 7789

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
17.1	Zaprimljeno 15.11.2019.g. pod brojem Z-18049/2019 ZABILJEŽBA, Na temelju odredbe čl. 247. st. 2. Stečajnog zakona, zabilježuje se Rješenje Trgovačkog suda u Pazinu, posl. br. 1 St-455/2017, 1 Ovr-14/2019 od 11.11.2019. o prodaji nekretnina stečajnog dužnika Puljanka d.d. u stečaju, OIB: 63315096047.		vezano uz B 1 (1.4)

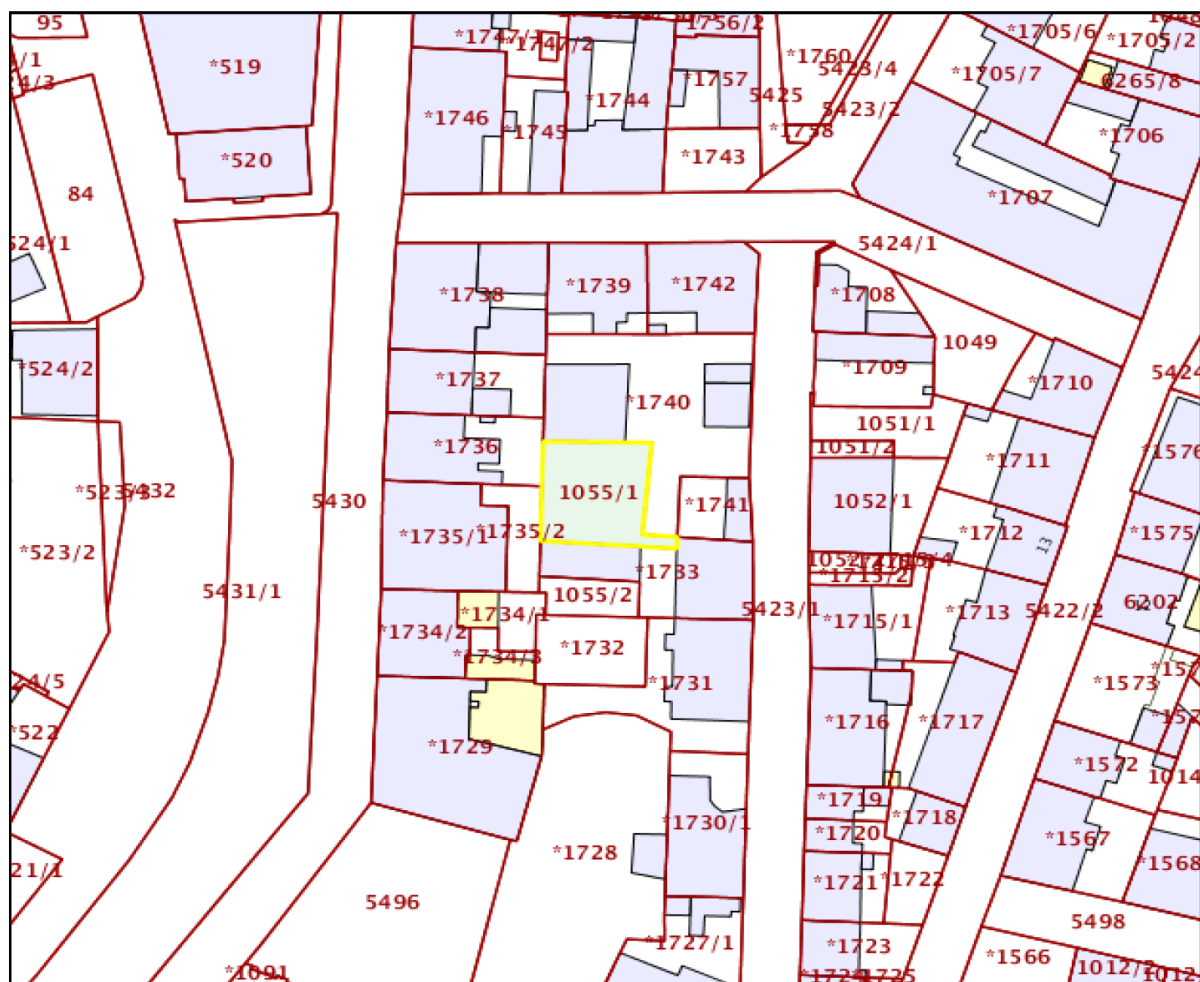
Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 30.06.2020.

14.2. IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 1000

Izvorno mjerilo plana 1:1250



Datum ispisa: 30.06.2020