



**BRNIĆ ISTARSKI VJEŠTAK D.O.O. PULA**  
**MARIJAN BRNIĆ, STALNI SUDSKI VJEŠTAK**  
**GRADITELJSKE STRUKE**



Tel. 052 397 275

mob. 091 527 3237

e. mail : [marijan.brnic1@pu.t-com.hr](mailto:marijan.brnic1@pu.t-com.hr)

52100 Pula, Pješčana uvala IV. ogranak broj 9

## IZVANSUDSKI POSTUPAK

Procjena vrijednosti nekretnine kč.  
br.884/2 oranica, vinograd površine 3626  
m<sup>2</sup>, upisana u zk. ul. 3462 k.o. Galižana  
i kč. br. 884/3 oranica, površine 285 m<sup>2</sup>,  
upisana u zk. ul. 2434 k.o. Galižana

NARUČITELJ : DARIO KOP D.O.O. U STEČAJU  
Oib 18431783243  
Vodnjan, Trgovačka 5

## REKAPITULACIJA ZAKLJUČAK

### I.

**USVAJAM VRIJEDNOST NEKRETNINE KČ. BR. 884/2  
ORANICA, VINOGRAD, UPISANE U ZK. UL. 3462 K.O.  
GALIŽANA , DOBIVENU PO POREDBENOJ METODI SA  
DANOM KAKVOĆE 9.10.2019. i DANOM VREDNOVANJA  
9.10. 2019 G. ZAOKRUŽENJEM NA 2.180.000,00 KN ili PO  
SREDNJEM TEČAJU NBH ( EUR/HRK = 7,410666 ) ≈  
294.000 €**

### II.

**USVAJAM VRIJEDNOST NEKRETNINE KČ. BR. 884/3  
ORANICA, UPISANA U ZK. UL. 2434 K.O. GALIŽANA ,  
DOBIVENU PO POREDBENOJ METODI SA DANOM  
KAKVOĆE 9.10.2019. i DANOM VREDNOVANJA 9.10. 2019  
G. ZAOKRUŽENJEM NA 170.000 KN ili PO SREDNJEM  
TEČAJU NBH ( EUR/HRK = 7,410666 ) ≈ 23.000 €**

**BRNIĆ ISTARSKI VJEŠTAK**   
za vještačenje i procjene  
Pješčana uvala, IV ogr. 9, 52100 Pula  
MB 2617994  
OIB 62225214482



**BRNIĆ ISTARSKI VJEŠTAK D.O.O. PULA**  
**MARIJAN BRNIĆ, STALNI SUDSKI VJEŠTAK**  
**GRADITELJSKE STRUKE**



Tel. 052 397 275 mob. 091 527 3237 e. mail : [marijan.brnic1@pu.t-com.hr](mailto:marijan.brnic1@pu.t-com.hr)  
52100 Pula, Pješčana uvala IV. ogranak broj 9

## IZVANSUDSKI POSTUPAK

Procjena vrijednosti nekretnine kč. br.884/2 oranica, vinograd površine 3626 m<sup>2</sup>, upisana u zk. ul. 3462 k.o. Galižana i ½ udjela kč. br. 884/3 oranica, površine 285 m<sup>2</sup>, upisana u zk. ul. 2434 k.o. Galižana

NARUČITELJ : DARIO KOP D.O.O. U STEČAJU  
Oib 18431783243  
Vodnjan, Trgovačka 5

## STRUČNI NALAZ

Uviđajem se ustanovljuje da se predmetne nekretnine nalaze na vrlo dobroj lokaciji, na sjevero istočnom perifernom prostoru Grada Pule na rubu stambene zone i početku poslovne zone uz zeleni pošumljeni pojas u mirnom okruženju.

Uz parcele prolazi županijska asfaltirana prometnica sa nogostupima i javnom rasvjetom, te električnom i vodovodnom mrežom.

Nekretnine kč. br. 884/2 i 884/3 su ograđene, te čine jedan posjed, na njima su izvedeni radovi ravnjanja terena, izrađen je po cijeloj površini tucanički tampon, poravnatog je i uvaljanog planuma, te su u privremenoj funkciji parkiranja građevinskih strojeva i vozila. Nekretnina kč. br. 884/2 k.o. Galižana ima priključak struje i priključak vode

Daje se prikaz lokacije iz DGU Geoportala







**BRNIĆ ISTARSKI VJEŠTAK D.O.O. PULA**  
**MARIJAN BRNIĆ, STALNI SUDSKI VJEŠTAK**  
**GRADITELJSKE STRUKE**



Tel. 052 397 275 mob. 091 527 3237 e. mail : [marijan.brnic1@pu.t-com.hr](mailto:marijan.brnic1@pu.t-com.hr)  
52100 Pula, Pješčana uvala IV. ogranak broj 9

## Prikaz nekretnina iz kopije katastarskog plana



## Geometrijski podaci i katastarska namjena daju se kroz presliku posjedovnog lista



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

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 03.10.2019. 13:59

### PRILIJEPS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: GALIZANA (Nbr. 324100)

Posjedovni list: 1475

Udio	Prezime i ime odnosno imena ili naziv, prethodno odnosa sjetilite upisane osobe	OIB
1/1	DARIO KOP D.O.O., TROGOVAČKA I.L. S. VODNAN (VLASNIK)	18411783243

### Podaci o katastarskim česticama

Zg	Dg	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/način uporabe katastarske čestice/način uporabe zgrade, naziv zgrade, kašni broj	Površina/ m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		884/1	VAL MARIN	3626	14		
			ORANICA	1033			
			VINOGRAD	593			
		884/2	VAL MARIN	3626	14		
			VINOGRAD	445			
			ORANICA	3181			
		884/3	VAL MARIN	285	14		
			ORANICA	285			
Ukupna površina katastarskih čestica				7537			

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



**BRNIĆ ISTARSKI VJEŠTAK D.O.O. PULA**  
**MARIJAN BRNIĆ, STALNI SUDSKI VJEŠTAK**  
**GRADITELJSKE STRUKE**



Tel. 052 397 275 mob. 091 527 3237 e. mail : [marijan.brnic1@pu.t-com.hr](mailto:marijan.brnic1@pu.t-com.hr)  
52100 Pula, Pješčana uvala IV. ogranak broj 9

Foto prikaz zatečenog stanja :







## IMOVINSKO PRAVNO STANJE

1. Nekretnina kč. br. 884/2 oranica, vinograd površine 3626 m<sup>2</sup>, upisana u zk. ul. 3462 k.o. Galižana u vlasništvu je sa udjelom 1/1 , tvrtke Dario kop d.o.o. iz Vodnjana. U vlastovnici je upisana zabilježba otvaranja stečajnog postupka nad dužnikom Dario kop d.o.o. temeljem Rješenja Trgovačkog suda u Pazinu.  
U teretovnici su upisane zabilježbe založnog prava i to u iznosu od 457.500 eura u korist H- Abd7uco d.o.o. iz Zagreba , zatim u iznosu od 1.100.000,00 kn u korist Hypo Alpe – Adria bank d.d. , zatim u iznosu od 1.819.886,89 kn u korist RH , te u iznosu od 2.945,25 kn u korist HEP operator D.S.de.o9.o. Elektroistra Pula
2. Nekretnina kč. br. 884/3 oranica, površine 285 m<sup>2</sup>, upisana u zk. ul. 2434 k.o. Galižana u vlasništvu je sa udjelom 1/1 , tvrtke Dario kop d.o.o. iz Vodnjana. U vlastovnici je upisana zabilježba otvaranja stečajnog postupka nad dužnikom Dario kop d.o.o. temeljem Rješenja Trgovačkog suda u Pazinu.  
U teretovnici su upisane zabilježbe založnog prava i to u iznosu od 457.500 eura u korist H- Abduco d.o.o. iz Zagreba , zatim u iznosu od 1.100.000,00 kn u korist Hypo Alpe – Adria bank d.d. , zatim u iznosu od 1.819.886,89 kn u korist RH , te u iznosu od 2.945,25 kn u korist HEP operator D.S. d.o.o. Elektroistra Pula



Prema Prostornom planu uređenja GRADA PULE („Službene novine Grada Pule“ br. 12/06, 12/12 i 5/14) ODREDBE ZA PROVOĐENJE PLANA (pročišćeni tekst), obje predmetne čestice nalaze se unutar izgrađenog dijela građevinskog područja, u III. Zoni sanitarne zaštite, izvan granica zaštićenog obalnog područja, a unutar granica generalnog urbanističkog plana, unutar zone gospodarske namjene, urbane morfologije „E“, slobodno stojeće građevine srednje velikih gabarita, minimalno 4 stambene jedinice.

Daje se izvod obveza iz PPU Grada Pula :

## 1.2. GOSPODARSKA NAMJENA

### 1.2.1. Poslovna (pretežito trgovačka) namjena

#### Članak 13.

U građevinskom području gospodarske – poslovne (pretežito trgovačke) namjene na lokaciji Campanož mogu se graditi građevine prvenstveno trgovačkih djelatnosti, kao i zanatske, uslužne i komunalno servisne građevine. U ovom građevinskom području se mogu uređivati i sportska i rekreacijska igrališta i otvorene površine, prometne površine, te potrebne infrastrukturne građevine i infrastrukturna mreža. U ovom građevinskom području gradit će se građevine koje će, pored prostora za osnovnu namjenu, u manjem dijelu površine moći imati i prostore drugih poslovnih namjena. Građevine koje će se u ovom građevinskom području graditi ne mogu biti stambene, niti imati prostorije stambene namjene. U građevinskom području poslovne (pretežito trgovačke) namjene gradit će se benzinski servis, ali i druge poslovne građevine čija će se detaljna namjena definirati u postupku izrade prostornog plana užeg područja, pri čemu će se procjenjivati mogućnosti lokacije kao i utjecaj te namjene na okoliš.

GRAĐEVINOM GOSPODARSKE NAMJENE, prema ovim odredbama, smatra se građevina koja je u cjelini ili većim dijelom svoje površine i svojih funkcionalnih jedinica namijenjena obavljanju djelatnosti gospodarske namjene. Kada se to uvjetuje odredbama ovog Plana ili prostornog plana užeg područja građevina gospodarske namjene ne može imati prostorije drugih namjena ili su druge namjene u toj građevini poblje određene

### 2.2.3. NAMJENA GRAĐEVINE Članak 43.





U građevinskom području naselja Pula i njegovim izdvojenim dijelovima mogu se graditi građevine stambene namjene te građevine javne i društvene, odnosno gospodarske namjene na vlastitoj građevnoj čestici, kao i drugi zahvati navedeni u članku 12. ovih odredbi. U građevinama stambene namjene mogu se graditi i prostorije gospodarske namjene, u manjem dijelu ukupne površine građevine, te u manjem broju ukupnih funkcionalnih (stambenih i poslovnih) jedinica. Iznimno se u višeobiteljskim građevinama s 2 funkcionalne jedinice može graditi poslovna prostorija samo u manjem dijelu ukupne površine građevine. U građevinama stambene namjene mogu se graditi i prostorije javne i društvene namjene (upravne, socijalne, zdravstvene, predškolske, kulturne, vjerske i slične građevine), pod uvjetima članka 44. ovih odredbi. U građevinama javne i društvene, odnosno gospodarske namjene mogu se graditi i prostorije stambene namjene u manjem dijelu ukupne površine građevine, te u manjem broju ukupnih funkcionalnih (stambenih i poslovnih) jedinica.

#### Članak 44.

U okviru gospodarske namjene obavljat će se uslužne, trgovačke, ugostiteljsko turističke i slične djelatnosti koje 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), te pod uvjetom da na svojoj vlastitoj građevnoj čestici ostvaruju mogućnost potrebnog parkiranja zaposlenih i klijenata. U građevinskim područjima naselja i izdvojenim dijelovima naselja za koje nije donesen prostorni plan užeg područja, što znači da u njima nije izvršena podjela prostora po pojedinim namjenama, gospodarske djelatnosti koje se u tim naseljima ne smiju obavljati su sljedeće: - industrijske i obrtničke - proizvodnja ili pakiranje kemijskih sredstava za posebnu ili opću uporabu, kemijska obrada metala ili nemetala, proizvodnja građevinskih materijala ili ugradbenih elemenata, proizvodnja i prerada mesa i suhomesnatih proizvoda te ribe i morskih organizama, proizvodnja i prerada sirove kože, gume, plastičnih masa, tekstila, prediva, papira, stakla, prikupljanje i obrada otpada, proizvodnja ili pakiranje energenata ili sredstava za održavanje strojeva i vozila, te proizvodnja, skladištenje ili pakiranje toksičnih materijala.