



ISO 9001



ISO 27001



IQNet SR-10



Cro Cert

Na temelju odredbi čl. 35. i čl. 391. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (Narodne novine, broj 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15 - pročišćeni tekst i 94/17) u vezi s čl. 48. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi (Narodne novine, broj 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13, 137/15, 123/17, 98/19 i 144/20) i čl. 61. Statuta Grada Pula - Pola (Službene novine – Bollettino ufficiale Pula - Pola, broj 7/09, 16/09, 12/11, 1/13, 2/18, 2/20, 4/21 i 5/21), Gradonačelnik Grada Pula - Pola dana 28. ožujka 2025. godine, donosi

ODLUKU **o prihvatu ponude i sklapanju ugovora** **o zakupu zemljišta**

I

Prihvaća se prijedlog Komisije za provedbu natječaja, KLASA:944-05/25-01/11, URBROJ:2163-7-05-01-0529-25-3 od 25. ožujka 2025. godine, te isti čini sastavni dio ove Odluke.

II

U skladu s prijedlogom iz točke I. ove Odluke, sklopit će se ugovor o zakupu zemljišta s najpovoljnijim ponuditeljem kako slijedi:

- LERENT d.o.o., OIB: 67725111360, MBS: 081449591, sa sjedištem u Zagrebu (Grad Zagreb) Perjavica 90, kojem se daju u zakup zemljišta u k.o. Pula, zemljišnoknjižne oznake k.č.br. 1813/4, površine: 499,00 m² i k.č.br. 1813/5, površine: 487,00 m², na vrijeme od 5 godina, računajući od dana sklapanja ugovora o zakupu, uz godišnju zakupninu u iznosu od 6.765,00 EUR uvećano za PDV, kao najpovoljnijem natjecatelju.

III

Prethodno navedena zemljišta daju se u zakup u svrhu uređenja parkirališne površine, organiziranja parkiranja i potrebnog manipulativnog prostora radi zadovoljavanja potrebe zakupnika.

Obavljanje navedene svrhe zakupa tijekom čitavog trajanja zakupnog odnosa neposredno od strane zakupnika, bitan je sastojak ugovora o zakupu.

Navedena zemljišta daju se u zakup u viđenom stanju te zakupodavac nije odgovoran za bilo kakve naknadno utvrđene pravne i/ili materijalne nedostatke, niti može snositi bilo kakvu štetu s tog osnova.

IV

Zakupniku nije dopušteno predmetna zemljišta davati u podzakup.

Zakupnik snosi troškove geodetskog omeđivanja odnosnog zemljišta.



ISO 9001



ISO 27001



IQNet SR-10



Cro Cert

Dimenzije parkirnih mjesta te horizontalna i vertikalna signalizacija moraju biti izvedeni u skladu s Pravilnikom o prometnim znakovima, signalizaciji i opremi na cestama (Narodne novine, broj 92/19) i Zakonom o sigurnosti prometa na cestama (Narodne novine, broj 67/08., 48/10., 74/11., 80/13., 158/13., 92/14., 64/15., 108/17., 70/19., 42/20., 85/22., 114/22., 133/23. i 145/24.), a parkiranje organizirano sukladno prostornim mogućnostima.

V

U odnosu na predmet zakupa, zakupnik se obvezuje, za vrijeme trajanja zakupa, očistiti raslinje, nasuti zemljanu podlogu kamenim nasipom i poravnati, održavati zemljište, odnosno snositi sve troškove vezane uz njegovo korištenje, te nakon proteka vremena na koje je sklopljen ugovor o zakupu vratiti sve u prvobitno stanje, bez prava na povrat uložених sredstava.

Ukoliko zakupnik nakon proteka vremena na koje je sklopljen ugovor o zakupu, ne vrati površinu zemljišta u prvobitno stanje, isto će učiniti zakupodavac na njegov trošak.

VI

Ugovor o zakupu zemljišta sklapa se u roku od 8 dana od dana donošenja Odluke Gradonačelnika Grada Pula - Pola o prihvatu ponude i sklapanju ugovora o zakupu.

VII

Izvršenje ove Odluke povjerava se Upravnom odjelu za upravljanje imovinom i imovinsko-pravne poslove Grada Pula - Pola.

VIII

Ova odluka stupa na snagu danom donošenja.

KLASA:944-05/25-01/11

URBROJ:2163-7-05-01-0529-25-5

Pula, 28. ožujak 2025.

GRADONAČELNIK
dr.sc. Filip Zoričić, prof.

Skeniranjem ovog QR koda, sustav
će vas preusmjeriti na stranice
izvornika ovog dokumenta, kako
biste mogli provjeriti njegovu
autentičnost i vjerodostojnost.

O B R A Z L O Ž E N J E

PRAVNI TEMELJ ZA DONOŠENJE AKTA

Odredbe čl. 35. i čl. 391. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (Narodne novine, broj 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15 - pročišćeni tekst i 94/17) u vezi s odredbom čl. 48. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi (Narodne novine, broj 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13, 137/15, 123/17, 98/19 i 144/20) i čl. 61. Statuta Grada Pula-Pola (Službene novine – Bollettino ufficiale Pula - Pola, broj 7/09, 16/09, 12/11, 1/13, 2/18, 2/20, 4/21 i 5/21).

OSNOVNA PITANJA KOJA SE UREĐUJU AKTOM

Predlaže se donošenje Odluke o prihvatu ponude i sklapanju ugovora o zakupu zemljišta u vlasništvu Grada Pula - Pola, u k.o. Pula, zemljišnoknjižne oznake k.č.br. 1813/4, površine: 499,00 m² i k.č.br. 1813/5, površine: 487,00 m².

PRIKAZ STANJA KOJE SE UREĐUJE AKTOM

Odlukom Gradonačelnika Grada Pula-Pola, KLASA:944-05/25-01/11, URBROJ:2163-7-05-01-0247-25-1 od 13. ožujka 2025. godine, raspisan je natječaj za zakup zemljišta u vlasništvu Grada Pula-Pola, u k.o. Pula, zemljišnoknjižne oznake k.č.br. 1813/4, površine: 499,00 m² i k.č.br. 1813/5, površine: 487,00 m², na vrijeme od 5 godina, računajući od dana sklapanja ugovora o zakupu, u svrhu uređenja parkirališne površine, organiziranja parkiranja i potrebnog manipulativnog prostora radi zadovoljavanja potrebe zakupnika.

Početna godišnja zakupnina utvrđena je u iznosu od 6,861 EUR/m², odnosno u ukupnom iznosu od 6.765,00 EUR.

Početna godišnja zakupnina formirana je na temelju procjembenog elaborata stalnog sudskog vještaka za područje građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina, koji je sukladno mišljenju KLASA: 940-03/24-03/80, URBROJ: 2163-7-05-0524-25-3 od 17. siječnja 2025. godine, potvrđen od strane Procjeniteljskog povjerenstva za procjenu vrijednosti nekretnina za područje grada Pula-Pola.

Na temelju navedene Odluke Gradonačelnika Grada Pula-Pola, KLASA:944-05/25-01/11, URBROJ:2163-7-05-01-0247-25-1 od 13. ožujka 2025. godine, raspisan je natječaj za davanje u zakup odnosnog zemljišta te je tekst natječaja objavljen dana 17. ožujka 2025. godine u dnevnom tisku "Glas Istre", na oglasnoj ploči Upravnog odjela za upravljanje imovinom i imovinsko-pravne poslove Grada Pula-Pola i na web-stranici Grada Pula-Pola.

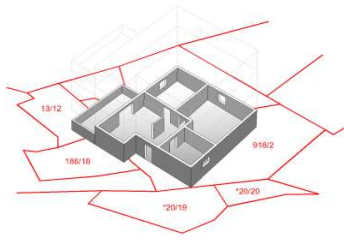
Dana 25. ožujka 2025. godine održano je javno nadmetanje po raspisanom natječaju, te je Komisija za provedbu natječaja, zapisnikom KLASA:944-05/25-01/11, URBROJ:2163-7-05-01-0529-25-3 od 25. ožujka 2025. godine, utvrdila da je kao najpovoljniji utvrđen jedini ponuditelj naveden u prijedlogu ove Odluke.

Ugovor o zakupu zemljišta sklopio bi se u roku od 8 dana od dana donošenja Odluke Gradonačelnika Grada Pula-Pola o prihvatu ponude i sklapanju ugovora o zakupu.

PROJENA POTREBNIH FINACIJSKIH SREDSTAVA ZA PROVEDBU AKTA

Za provedbu akta nije potrebno osigurati finacijska sredstva.

PROČELNICA
Nataša Simonelli, mag. iur.



DL STUDIO d.o.o. za nekretnine i savjetovanje

OIB: 26147253803

52215 Vodnjan, Sv. Cecilija 20

mob: +385 91 721 3637

e-mail: dl.studio.istra@gmail.com

www.dl-studio.hr

PROCJEBENI ELABORAT
u svrhu utvrđivanja visine ZAKUPA

Predmet procjene: građevinsko zemljište koje čine dvije katastarske čestice na kojima je predviđeno uređenje parkirališta

Lokacija nekretnine: Pula, Dukićeva ulica južno od br. 15
K.č.br. 1813/4 i 1813/5
Katastarska općina: Pula

Naručitelj procjene: GRAD PULA, Forum 2, Upravni odjel za upravljanje imovinom i imovinsko-pravne poslove

OIB: 79517841355

Broj elaborata: 64/07/24



Izrađivačica: **Karla Božac, dipl.ing.građ.**
*Stalni sudski vještak za područja građevinarstva i
procjene vrijednosti nekretnina*

Direktorica: **Karla Božac, dipl.ing.građ.**

Pula, prosinac 2024. godine

SADRŽAJ:

1. SAŽETAK
2. OPĆA DOKUMENTACIJA
3. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA I OSTALE DOKUMENTACIJE
4. ZADATAK SA DANOM VREDNOVANJA
5. NALAZ
 - 5.1. LOKACIJA NEKRETNINA
 - 5.2. ZEMLJIŠNA KNJIGA I KATASTAR
 - 5.3. PROSTORNO-PLANSKA DOKUMENTACIJA
6. OPIS NEKRETNINA
 - 6.1. OPIS ZATEČENOG STANJA
 - 6.2. Opremljenost (prometnice, parkiranje, infrastruktura)
 - 6.3. Štetne imisije , buka i zagađenje
 - 6.4. Stanje tla - pogodnost za građenje
7. OPĆE VRIJEDNOSTI ODNOSA NA TRŽIŠTU
 - 7.1. Gospodarsko stanje u RH
 - 7.2. Tržište ponuđenih nekretnina na području Grada Pule, MO Busoler, naselje Šijana / Monte Serpo
 - 7.3. Indeks cijena stambenih nekretnina
8. ODREĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE
 - 8.1. ODABIR METODE PROCJENJIVANJA I OBRAZLOŽENJE
 - 8.2. UTVRĐIVANJE VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA
 - 8.2.1. Obilježja predmetnog zemljišta
 - 8.2.2. Poredbene nekretnine
 - 8.2.3. Izračun - poredbena metoda
9. UTVRĐIVANJE VRIJEDNOSTI ZAKUPNINE
10. MIŠLJENJE I ZAKLJUČAK O PROCJENJENOJ VRIJEDNOSTI NEKRETNINA
11. IZJAVA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI
12. PRILOZI
 - 12.1. NALOG
 - 12.2. Izvadak iz zemljišne knjige
 - 12.3. Kopija katastarskog plana i posjedovni list
 - 12.4. Obavijest iz zbirke kupoprodajnih cijena
 - 12.5. Izvod iz zbirke kupoprodajnih cijena

1. SAŽETAK

Svrha	—	Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine u svrhu utvrđivanja naknade za osnivanje prava zakupa radi uređenja parkirališta
Naručitelj procjene:	—	GRAD PULA, Forum 2, Upravni odjel za upravljanje imovinom i imovinsko-pravne poslove OIB: 79517841355
Predmet procjene:	—	građevinsko zemljište koje čine dvije katastarske čestice na kojima je predviđeno uređenje parkirališta
1. Katastarska općina	—	Pula
z.k. uložak	—	13827
Zemljišno knjižna čestica	—	1813/4
površina (m ²)	—	499
2. Katastarska općina	—	Pula
z.k. uložak	—	13828
Zemljišno knjižna čestica	—	1813/5
površina (m ²)	—	487
Površina zemljišta - ukupna (m ²)	—	986
Lokacija nekretnine	—	Pula, Dukićeva ulica južno od br. 15
Tip nekretnine, namjena	—	Zemljište unutar granica građevinskog područja, namjena OPĆA POSLOVNA (K)
Kategorija zemljišta	—	I kategorija (nekretnine se procjenjuju kao cjelina)
Vlasnik nekretnine	—	GRAD PULA, Forum 1 OIB: 79517841355
Jedinična tržišna vrijednost ZEMLJIŠTA (€/m ²)	—	125,00 €/m ²
Tržišna vrijednost ZEMLJIŠTA (€)	—	123.250,00 €
TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA (€) (ZAOKRUŽENO)	—	123.000,00 €
TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZAKUPNINE (€/god.)	—	6.765,00 €/god.
TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZAKUPNINE (€/mj.)	—	563,75 €/mj.
TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZAKUPNINE (€/m ² /mj.)	—	0,57 €/m ² /mj.

Procjeniteljica:

Karla Božac, dipl.ing.građ.
Stalni sudski vještak za područja građevinarstva i
procjene vrijednosti nekretnina

2. OPĆA DOKUMENTACIJA



REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U PAZINU

Tt-23/1197-2
MBS: 130138135
EUID: HRSR.130138135

R J E Š E N J E

Trgovački sud u Pazinu po sudskom savjetniku Eli Sošić Kršulja, u registarskom predmetu upisa u sudski registar osnivanja društva s ograničenom odgovornošću, po prijedlogu predlagatelja DL STUDIO d.o.o. za nekretnine i savjetovanje, Vodnjan, Sveta Cecilija 20, 24.02.2023. godine

r i j e š i o j e

u sudski registar ovog suda upisuje se:

osnivanje društva s ograničenom odgovornošću

pod tvrtkom/nazivom DL STUDIO d.o.o. za nekretnine i savjetovanje, sa sjedištem u Vodnjan, Sveta Cecilija 20, u registarski uložak s MBS 130138135, prema podacima naznačenim u prilogu ovoga rješenja ("Podaci za upis u glavnu knjigu sudskog registra"), koji je njegov sastavni dio.

TRGOVAČKI SUD U PAZINU

U Pazinu, 24. veljače 2023. godine

Sudski savjetnik
Ela Sošić Kršulja

Uputa o pravnom lijeku:

Pravo na žalbu protiv rješenja sudskog savjetnika (ovlaštenog registarskog referenta) ima sudionik ili druga osoba koja za to ima pravni interes, a predlagatelj samo kada je zahtjev odbijen ili prijava odbačena. Žalba se podnosi ovom sudu u roku od 8 dana u dva primjerka.



REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U PAZINU

Tt-23/1197-2
MBS: 130138135
EUID: HRSR.130138135

Dokument je elektronički potpisan:

Ela So
Krulja

Vrijeme potpisivanja:
24-02-2023
09:40:03



DN:
O=HR
O=TRGOVAČKI SUD U PAZINU
2.5.4.97=#OC1156415448522D3436353433373332373135
OU=Signature
S=So, Krulja
G=Ela
CN=Ela So, Krulja

Broj zapisa: dzi-5207774
Kontrolni broj: m5wwr-89bxu



Vjerodostojnost ovog dokumenta možete provjeriti na web adresi:
http://sudreg.pravosudje.hr/registar/kontrola_izvornika/
unosom gore navedenog broja zapisa i kontrolnog broja dokumenta
ili skeniranjem ovog QR koda. Sustav će u oba slučaja prikazati
izvornik ovog dokumenta. Ukoliko je ovaj dokument identičan
prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, Trgovački sud u Pazinu
potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.



TRGOVAČKI SUD U PAZINU
Tt-23/1197-2

MBS: 130138135
EUID: HRSR.130138135
Datum: 24.02.2023

PODACI ZA UPIS U GLAVNU KNJIGU SUDSKOG REGISTRA
(prilog uz rješenje)

Pod brojem upisa 1 za tvrtku DL STUDIO d.o.o. za nekretnine i
savjetovanje upisuje se:

SUBJEKT UPISA

TVRTKA:

DL STUDIO d.o.o. za nekretnine i savjetovanje

DL STUDIO d.o.o.

SJEDIŠTE/ADRESA:

Vodnjan (Grad Vodnjan - Dignano)
Sveta Cecilija 20

ADRESA ELEKTRONIČKE POŠTE:

dl.studio.istra@gmail.com

PRAVNI OBLIK:

društvo s ograničenom odgovornošću

PRETEŽITA DJELATNOST:

71.11 - Arhitektonske djelatnosti

OSNIVAČI/ČLANOVI DRUŠTVA:

Karla Božac, OIB: 27420165358
Vodnjan, Sveta Cecilija 20
- jedini član d.o.o.

OSOBE OVLAŠTENE ZA ZASTUPANJE:

Karla Božac, OIB: 27420165358
Vodnjan, Sveta Cecilija 20
- direktor
- zastupa samostalno i pojedinačno

TEMELJNI KAPITAL:

2.500,00 euro

PRAVNI ODNOSI:

Osnivački akt:

Izjava o osnivanju od 21.02.2023. godine

EVIDENCIJSKE DJELATNOSTI:

- * - Pružanje usluga vještačenja iz područja
arhitekture i graditeljstva i procjene vrijednosti
nekretnina
- * - Poslovanje nekretninama
- * - Djelatnost iznajmljivanja nekretnina
- * - Poslovi upravljanja nekretninom i održavanje
nekretnina
- * - Posredovanje u prometu nekretnina



**REPUBLIKA HRVATSKA
MINISTARSTVO PRAVOSUĐA, UPRAVE
I DIGITALNE TRANSFORMACIJE**

KLASA: UP/I-710-03/24-01/356
URBROJ: 514-03-03-02/02-24-04

Zagreb, 25. listopada 2024.

Ministarstvo pravosuđa, uprave i digitalne transformacije, OIB: 72910430276, na temelju članka 127.b stavka 1. Zakona o sudovima („Narodne novine“, br. 28/13., 33/15., 82/15., 82/16., 67/18., 21/22., 16/23., 155/23. i 36/24.), povodom zahtjeva Karle Božac, diplomiranog inženjera građevinarstva iz Vodnjana, Sveta Cecilija 20, OIB: 27420165358, u postupku imenovanja stalnog sudskog vještaka, donosi

RJEŠENJE

- I. Karla Božac, diplomirani inženjer građevinarstva iz Vodnjana, Sveta Cecilija 20, OIB: 27420165358, imenuje se stalnim sudskim vještakom za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina.
- II. Danom izvršnosti ovog rješenja imenovana će se upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva.

Obrazloženje

Karla Božac, diplomirani inženjer građevinarstva iz Vodnjana, podnijela je zahtjev za imenovanje stalnim sudskim vještakom za područja graditeljske i arhitektonske struke i procjene nekretnina.

Imenovana je zahtjevu priložila životopis, elektronički zapis iz Knjige državljana, elektronički zapis iz Matice vjenčanih, ovjerenu presliku diplome Građevinskog fakulteta u Rijeci, Sveučilišta u Rijeci kojom je stekla visoku stručnu spremu i stručni naziv diplomiranog inženjera građevinarstva, dokaz o upisu u Imenik ovlaštenih inženjera građevinarstva, elektronički zapis o podacima evidentiranim u matičnoj evidenciji Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje, dokaze o radu na poslovima u struci i trajanju radnog odnosa, policu osiguranja od odgovornosti, uvjerenje općinskog suda da se protiv nje ne vodi kazneni postupak za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti, rješenje Županijskog suda u Puli-Pola, broj: 4 Su-486/2019 od 23. studenog 2020. kojim se imenuje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina i popis predmeta u kojima je obavila vještačenja.

Uvjeti za imenovanje za stalnog sudskog vještaka propisani su u članku 126. stavku 1. Zakona o sudovima sukladno kojem za stalnog sudskog vještaka može biti imenovana osoba državljanin Republike Hrvatske, državljanin države članice Europske unije ili državljanin



514|UPI710032401356|4

države potpisnice Sporazuma o Europskom gospodarskom prostoru koja ima završen preddiplomski i diplomski sveučilišni studij ili integrirani preddiplomski i diplomski sveučilišni studij ili specijalistički diplomski stručni studij odnosno završen preddiplomski sveučilišni studij ili preddiplomski stručni studij odgovarajući području vještačenja za koje se imenuje i koja je nakon završenog preddiplomskog i diplomskog sveučilišnog studija ili integriranog preddiplomskog i diplomskog sveučilišnog studija ili specijalističkog diplomskog stručnog studija radila na poslovima u struci najmanje osam godina, a nakon završenog preddiplomskog sveučilišnog studija ili preddiplomskog stručnog studija na poslovima u struci najmanje deset godina, vlada hrvatskim jezikom, zdravstveno je sposobna za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka, uspješno je završila provjeru znanja iz ustrojstva sudbene vlasti, državne uprave i pravnog nazivlja, ima sklopljen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka i ima valjano odobrenje za samostalno obavljanje djelatnosti (licenciju) ili položen stručni odnosno specijalistički ispit za obavljanje djelatnosti ako je to, sukladno posebnim propisima, uvjet za obavljanje tih djelatnosti.

Uvidom u kaznenu evidenciju ovog Ministarstva utvrđeno je da imenovana nije pravomoćno osuđivana za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti te je pribavljeno mišljenje predsjednika Županijskog suda u Puli-Pola.

Slijedom navedenog, utvrđeno je da imenovana ispunjava uvjete iz članka 126. Zakona o sudovima stoga je u točki I. izreke ovog rješenja, a u skladu s dostavljenim dokazima, podnositeljica zahtjeva imenovana stalnim sudskim vještakom za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina.

Danom izvršnosti ovog rješenja imenovana će se na temelju članka 127.b stavka 4. Zakona o sudovima upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva te je dužna obavijestiti o svakoj promijeni osobnih podataka, a otisak svog pečata u skladu s točkom I. iz izreke ovog rješenja i vlastoručni potpis pohraniti u ovom Ministarstvu.

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja nije dopuštena žalba, ali se može pokrenuti upravni spor pred Upravnim sudom u Rijeci u roku od 30 dana od dana primitka ovog rješenja. Tužba se podnosi sudu neposredno u pisanom obliku, usmeno na zapisnik ili se šalje poštom, odnosno dostavlja u elektroničkom obliku putem informacijskog sustava.



DOSTAVITI:

1. Karla Božac, Vodnjan, Sveta Cecilija 20
2. Pismohrana-ovdje.



514UP17100324013564

3. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA I OSTALE DOKUMENTACIJE

ZAKONI, PRAVILNICI i dr.

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (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, 143/12, 152/14, 81/15, 94/17)
- Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 36/19 i 125/19)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 36/19 i 98/19)
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN 63/19 i 128/22)
- Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 112/18, 39/22)

PLANOVI NA SNAZI:

- Prostorni plan uređenja Grada Pule (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, 13/19-pročišćeni tekst)
- Generalni urbanistički plan Grada Pule (Službene novine Grada Pule br. 5a/08, 12/12, 5/14, 8/14-pročišćeni tekst, 10/14, 13/14, 19/14-pročišćeni tekst, 7/15, 9/15-pročišćeni tekst, 2/17, 5/17, 9/17-pročišćeni tekst, 20/18, 2/19-pročišćeni tekst, 8/19, 11/19, 8/20, 3/21, 4/21 i 6/21-pročišćeni tekst).
- Urbanistički plan uređenja "Istočna poslovna zona" (Službene novine Grada Pule br. 12/12, 3/21 i 7/21 - pročišćeni tekst).

Za potrebe izrade ovog elaborata korištena je ostala dokumentacija:

- E - Izvadak iz zemljišne knjige, zk.uložak br.: 13827, k.o. Pula, stanje na dan 25.8.2024.
- E - Izvadak iz zemljišne knjige, zk.uložak br.: 13828, k.o. Pula, stanje na dan 25.8.2024.
- E - Izvodi iz katastarskog plana, stanje na dan 25.8.2024.
- E - posjedovni list br. 11266 k.o. Pula, stanje na dan 25.8.2024.
- Izvodi iz ZKC-a

Za potrebu izrade ovog elaborata korištena je neslužbena dokumentacija sa interneta e-Izvadak iz zemljišnih knjiga, e-prijepis posjedovnog lista i e-digitalna kopija katastra.

Za potrebe procjene izvršen je neslužbeni uvid (putem interneta) u važeću prostorno-plansku dokumentaciju.

4. ZADATAK SA DANOM VREDNOVANJA

Na temelju NALOGA Klasa: 940-03/24-01/31, Ur.broj: 2163-7-05-01-0247-24-2 od 29.08.2024. naručitelja:

GRAD PULA, Forum 2, Upravni odjel za upravljanje imovinom i imovinsko-pravne poslove

OIB: 79517841355

izrađena je procjena tržišne vrijednosti nekretnina:

k.č.br. 1813/4 K.o. Pula

k.č.br. 1813/5 K.o. Pula

na lokaciji:

Pula, Dukićeva ulica južno od br. 15

u svrhu utvrđivanja visine ZAKUPA

sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15).

Očevidom na licu mjesta 20.7.2024. godine identificirane su nekretnine, izvršeno njihovo fotografiranje, te su utvrđeni ostali elementi potrebni za izradu nalaza i mišljenja.

DATUM KAKVOĆE: dan izrade elaborata 5.12.2024

DATUM VREDOVANJA: dan izrade elaborata 5.12.2024

Vlasnik procjenjivane nekretnine je: GRAD PULA, Forum 1

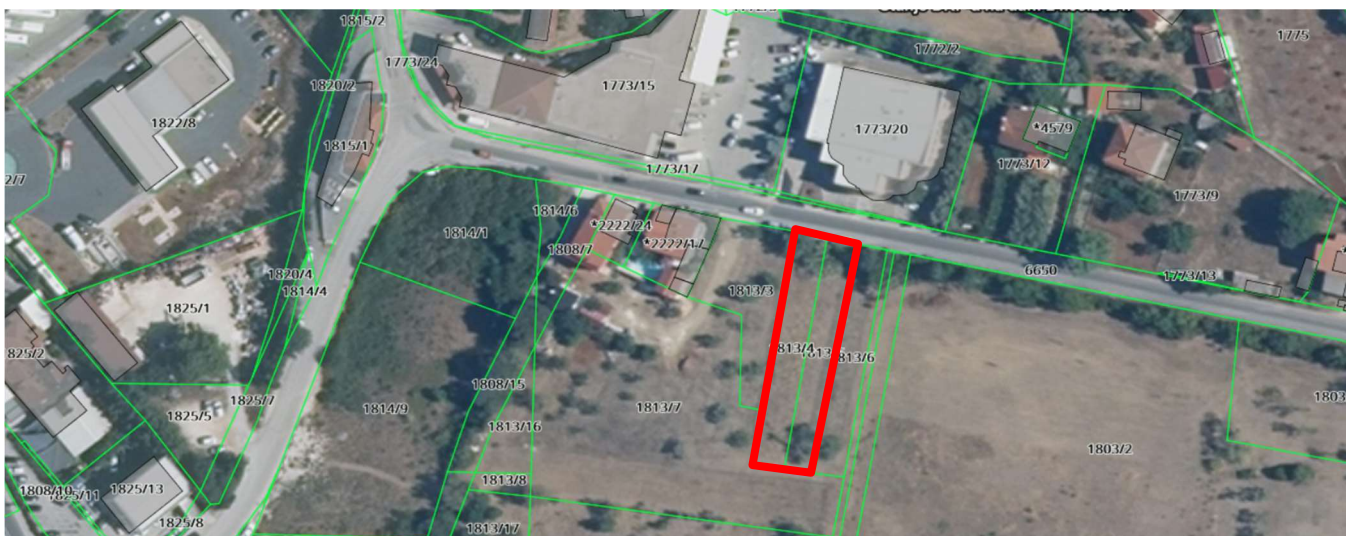
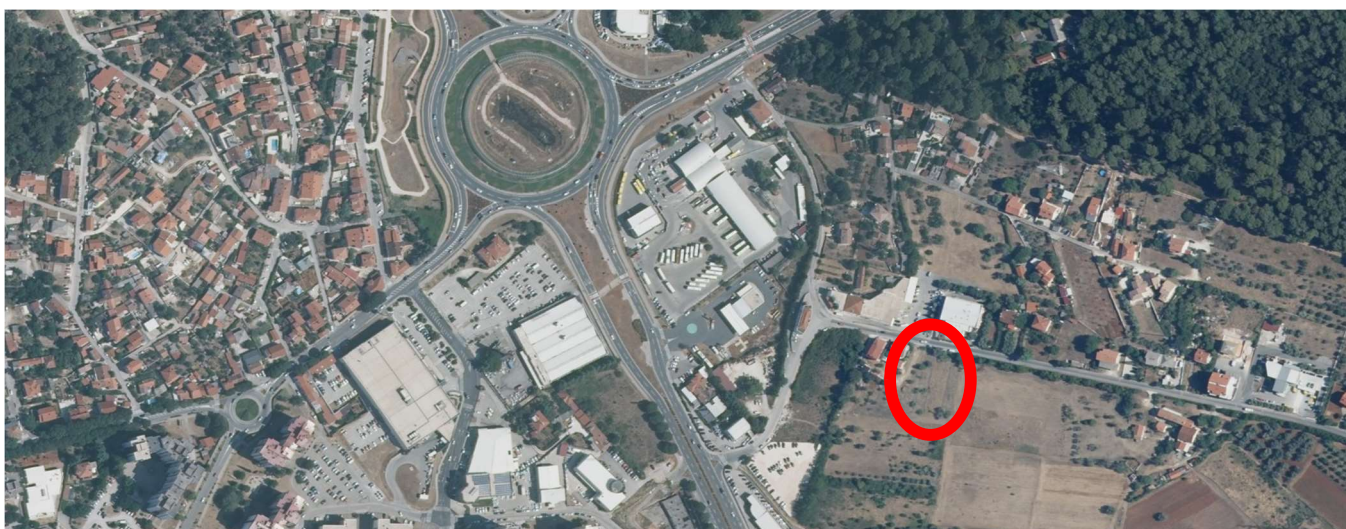
OIB: 79517841355

5. NALAZ

5.1. LOKACIJA NEKRETNOSTI

Predmetne nekretnosti nalaze se u Puli, sjeveroistočno od centra grada.

Predmetne nekretnosti nalaze se unutar granica građevinskog područja Grada Pule, na području naselja Monte serpo, MO Nekretnosti se nalaze na sjevernom rubnom području obuhvata "Istočne poslovne zone" Grada Pule na kojem je predviđena izgradnja poslovnih građevina.



<https://geoportal.dgu.hr/>

5.2. ZEMLJIŠNA KNJIGA I KATASTAR

1. U zemljišnoj knjizi, nekretnina

k.č.br. 1813/4

K.o. Pula

upisana u ZK uložak: 13827

Općinskog suda u Puli, zemljišnoknjižni odjel Puli, upisana je pod oznakom kao:

vinograd — 499 m²

Prema vlastovnici: GRAD PULA, Forum 1

OIB: 79517841355

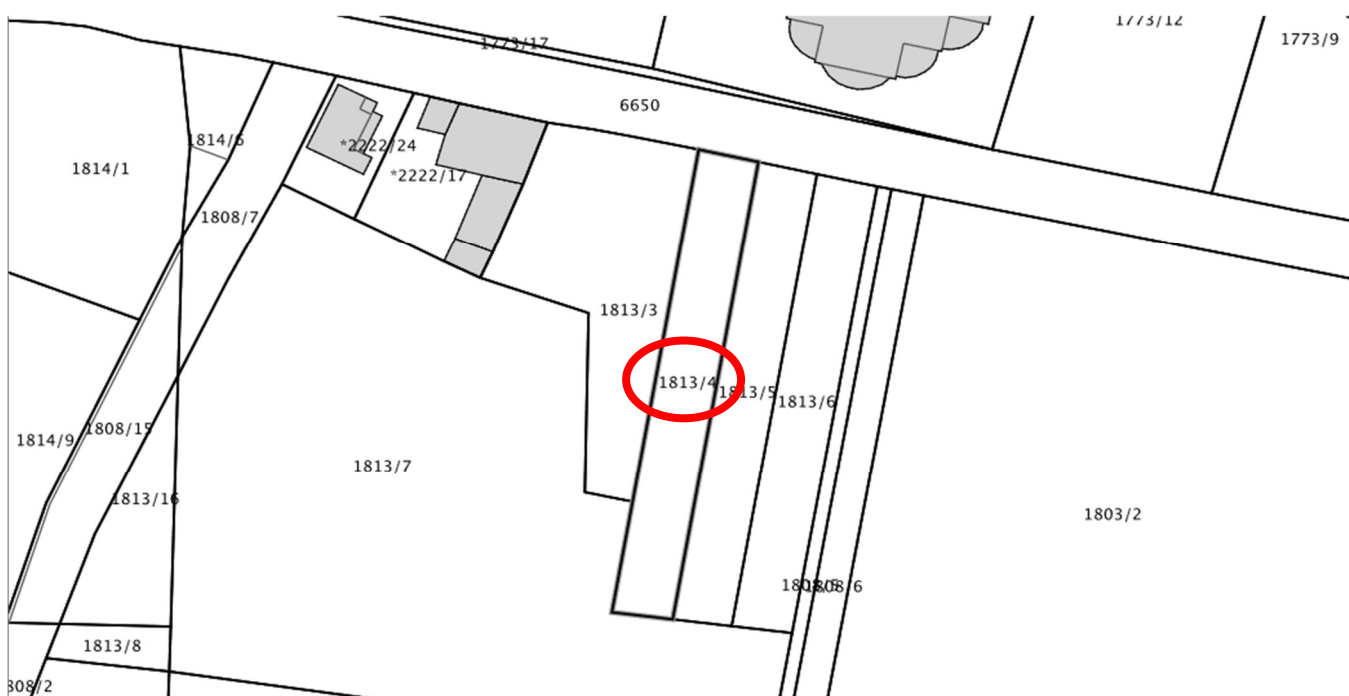
Tereta nema.

Prema Prijepisu posjedovnog lista Državne geodetske uprave, Područni ured za katastar Pula, Odjel za katastar nekretnina Pula način uporabe:

k.č.br. 1813/4

K.o. Pula

vinograd — 499 m²



<https://oss.uredjenazemlja.hr/map>

2. U zemljišnoj knjizi, nekretnina

k.č.br. 1813/5

K.o. Pula

upisana u ZK uložak: 13828

Općinskog suda u Puli, zemljišnoknjižni odjel Puli, upisana je pod oznakom kao:

vinograd — 487 m²

Prema vlastovnici: GRAD PULA, Forum 1

OIB: 79517841355

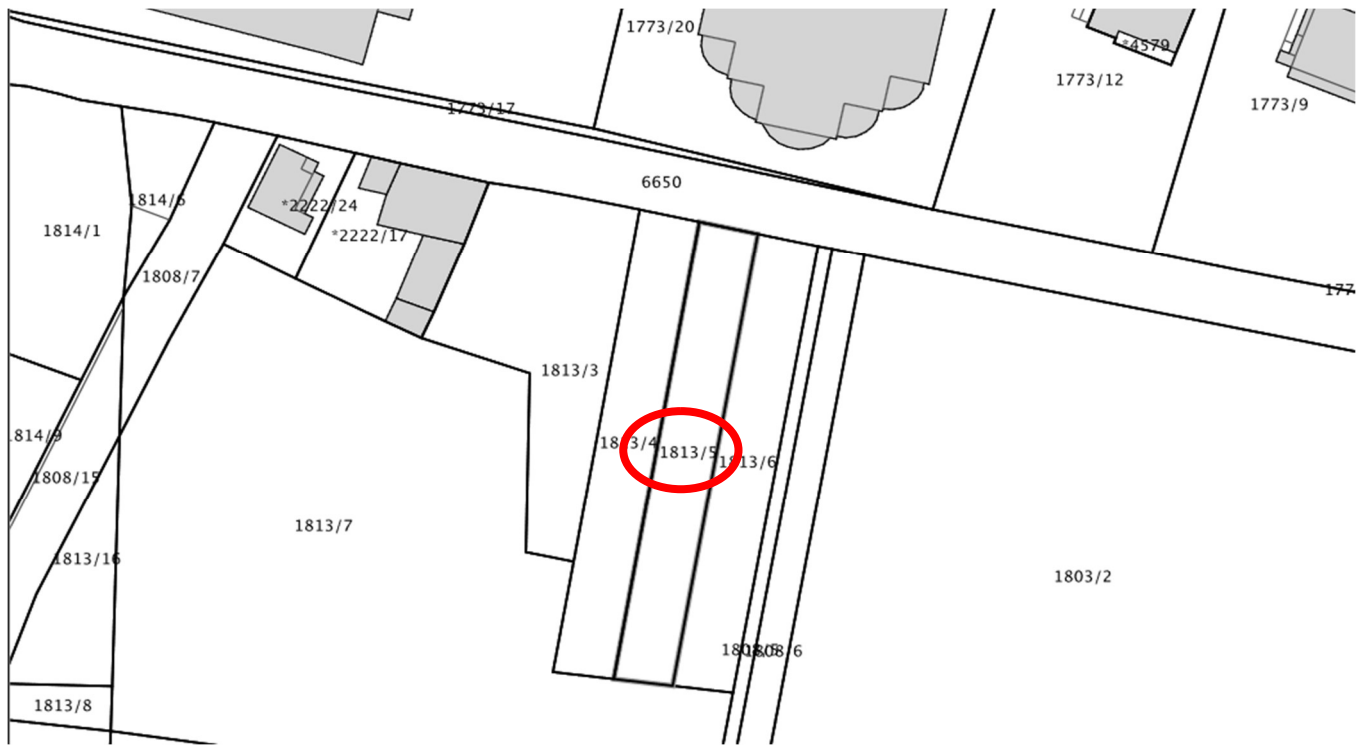
Tereta nema.

Prema Prijepisu posjedovnog lista Državne geodetske uprave, Područni ured za katastar Pula, Odjel za katastar nekretnina Pula način uporabe:

k.č.br. 1813/5

K.o. Pula

vinograd — 487 m²



<https://oss.uredjenazemlja.hr/map>

5.3. PROSTORNO-PLANSKA DOKUMENTACIJA

Prema važećoj prostorno planskoj dokumentaciji na predmetnom području na snazi je:

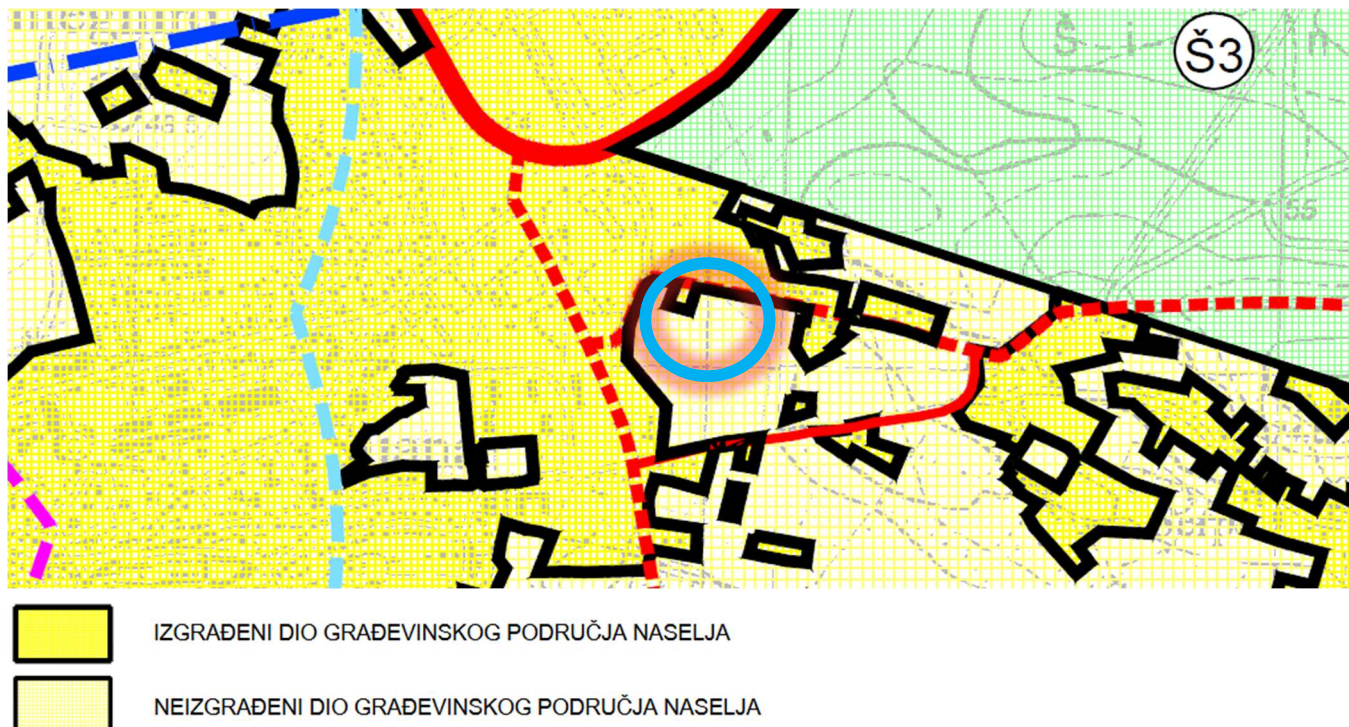
- Prostorni plan uređenja Grada Pule (Službene novine Grada Pule br. 12/06,12/12, 5/14, 8/14-pročišćeni tekst, 7/15, 10/15-pročišćeni tekst, 5/16, 8/16-pročišćeni tekst, 2/17, 5/17, 8/17-pročišćeni tekst , 20/18, 1/19-pročišćeni tekst, 11/19, 13/19-pročišćeni tekst)
- Generalni urbanistički plan Grada Pule (Službene novine Grada Pule br. 5a/08, 12/12, 5/14, 8/14-pročišćeni tekst, 10/14, 13/14, 19/14-pročišćeni tekst, 7/15, 9/15-pročišćeni tekst, 2/17, 5/17, 9/17-pročišćeni tekst, 20/18, 2/19-pročišćeni tekst, 8/19, 11/19, 8/20, 3/21, 4/21 i 6/21-pročišćeni tekst).
- Urbanistički plan uređenja "Istočna poslovna zona" (Službene novine Grada Pule br. 12/12, 3/21 i 7/21 - pročišćeni tekst).

Namjena se određuje sukladno predmetnim dokumentima prostornog uređenja.

Procijenjivana nekretnina se nalazi unutar granica građevinskog područja, u neizgrađenom dijelu (uređeni) na području gospodarske namjene - poslovna namjena.

- Prostorni plan uređenja Grada Pule (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, 13/19-pročišćeni tekst)

Broj kartografskog prikaza 1.A – KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA

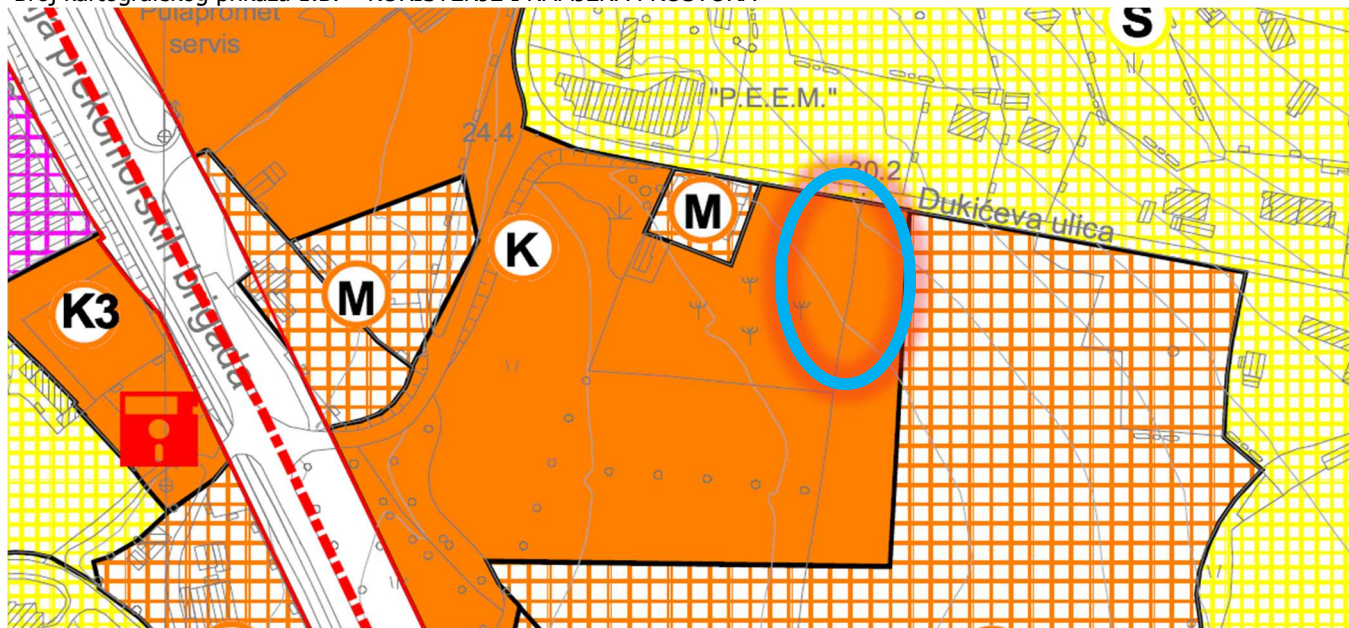


Broj kartografskog prikaza 5.1. – GRAĐEVINSKA PODRUČJA k.o. Pula



- Generalni urbanistički plan uređenja Grada Pule (Službene novine Grada Pule br. 5a/08, 12/12, 5/14, 8/14-pročišćeni tekst, 10/14, 13/14, 19/14-pročišćeni tekst, 7/15, 9/15-pročišćeni tekst, 2/17, 5/17, 9/17-pročišćeni tekst, 20/18, 2/19-pročišćeni tekst, 8/19, 11/19, 8/20, 3/21, 4/21 i 6/21-pročišćeni tekst).

Broj kartografskog prikaza 1.B. – KORIŠTENJE I NAMJENA PROSTORA



Prostori/površine za razvoj i uređenje

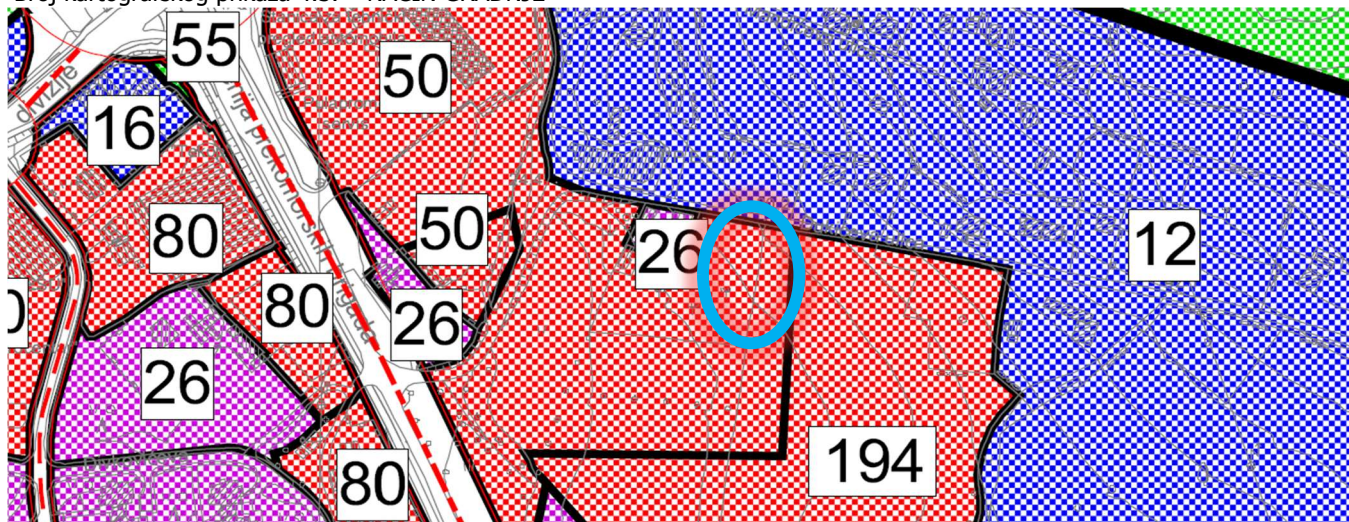
Razvoj i uređenje naselja



Gospodarska namjena - poslovna namjena

opća poslovna K, trgovačko uslužna K1,
komunalno servisna K3, javni promet K4

Broj kartografskog prikaza 4.3. – NAČIN GRADNJE



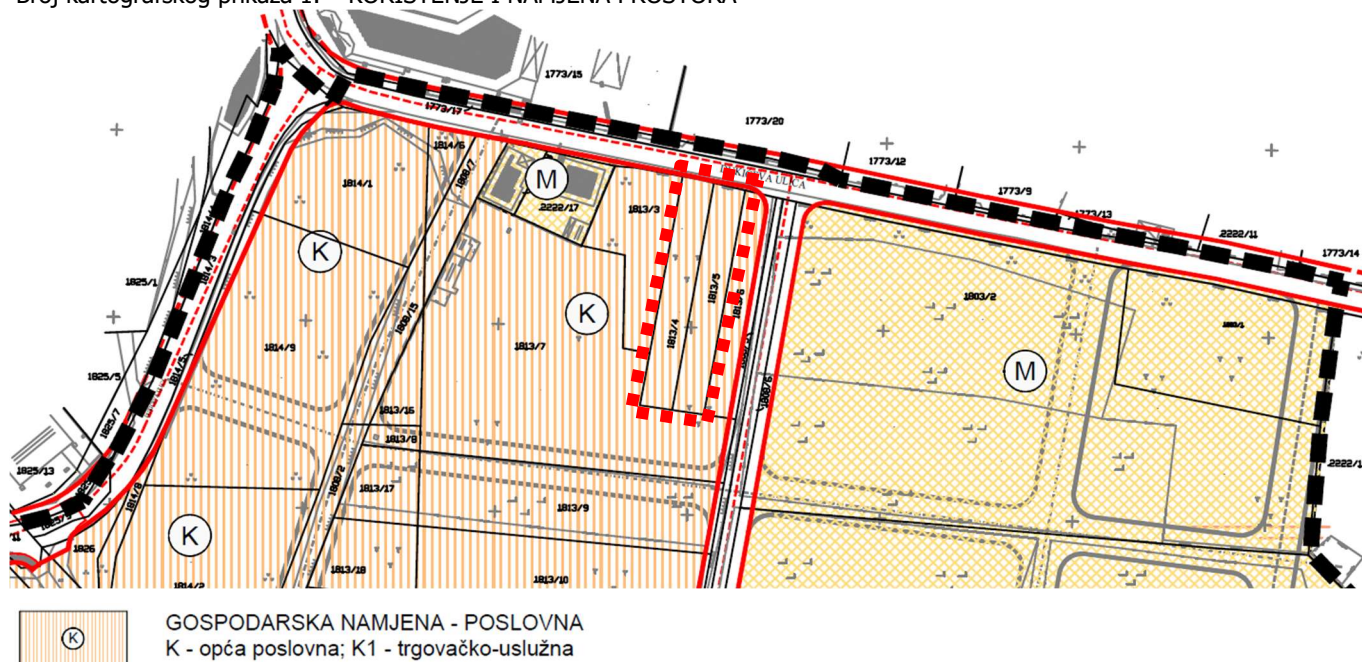
Uvjeti i način gradnje (ZONA)



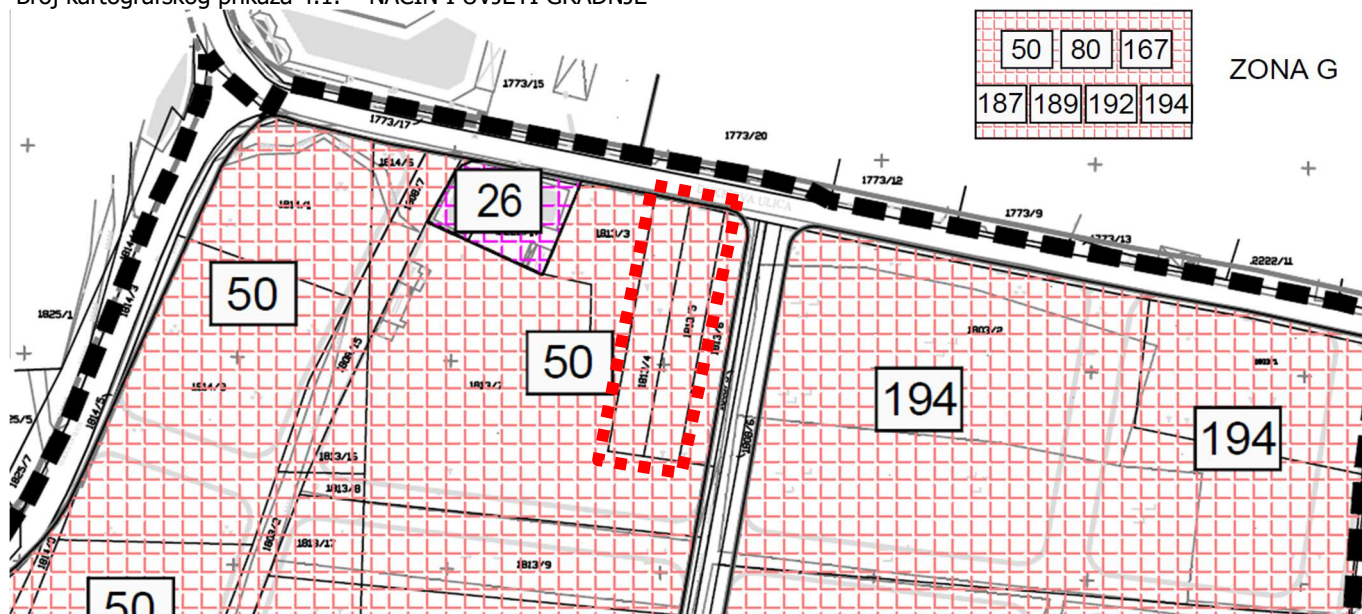
G

- Urbanistički plan uređenja "Istočna poslovna zona" (Službene novine Grada Pule br. 12/12, 3/21 i 7/21 - pročišćeni tekst).

Broj kartografskog prikaza 1. – KORIŠTENJE I NAMJENA PROSTORA



Broj kartografskog prikaza 4.1. – NAČIN I UVJETI GRADNJE



OPĆA POSLOVNA NAMJENA (K)

Članak 14.

(1) Unutar površina opće poslovne namjene (K) može se uređivati prostor implementacijom **trgovačko-uslužne, komunalno-servisne te namjene javnog prometa** sukladno čemu se mogu graditi građevine i izvoditi drugi odgovarajući zahvati u prostoru, omogućeni u tim namjenama.

(2) Djelatnosti trgovačko-uslužne namjene koje se omogućavaju unutar površina opće poslovne namjene (K):

- trgovačke djelatnosti sve koje ne utječu negativno na uvjete života i rada na susjednim građevnim česticama, neovisno o vrsti zagađenja,
- uslužne djelatnosti sve koje ne utječu negativno na uvjete života i rada na susjednim građevnim česticama, neovisno o vrsti zagađenja, uključujući i liječničke ordinacije bez mogućnosti smještaja u svrhu liječenja,
- ugostiteljska djelatnost: restorani, barovi, kantine, sajmovi i zabavni parkovi, kockarnice, kladionice, noćni klubovi i sl.,
- djelatnosti sporta i rekreacije.

(3) U sklopu komunalno-servisne namjene mogu se graditi građevine koje su namijenjene osnovnoj djelatnosti distribucije, te upravljanja i unapređivanja distribucije svim energentima i vodom, zajedno sa svim komplementarnim djelatnostima uključujući rad sa strankama (potrošačima).

(4) Djelatnosti komunalno-servisne namjene koje se omogućavaju unutar površina opće poslovne namjene (K):

- djelatnosti vezane uz opskrbu komunalnom i ostalom infrastrukturom,
- trgovačke djelatnosti: veletržnice,
- uslužne djelatnosti: popravak motornih vozila, predmeta za kućanstvo i sl., djelatnosti financijskog posredovanja, poslovanja s nekretninama, iznajmljivanje i poslovne usluge koje se neposredno bave ili su komplementarne s distribucijom, odnosno, upravljanjem i unapređivanjem distribucije svih energenata i vode, uključujući rad sa strankama.

(5) Uvjeti građenja i uređenja zemljišta za veletržnicu utvrđuju se u postupku izdavanja akata za provedbu prostornog plana na temelju ukupnih Odredbi ovog Plana vodeći pri tom računa o specifičnosti ovog zahvata u pogledu zahtjeva nesmetanog pristupa vozila većih gabarita i povezanosti sa glavnim prometnicama.

(6) Djelatnosti namjene javnog prometa koje se omogućavaju unutar površina opće poslovne namjene (K):

- djelatnosti prometa i prijevoza, kao i ostale prateće djelatnosti u kopnenom prometu koje su vezane na javni prijevoz putnika,
- uslužne djelatnosti: održavanje i popravak motornih vozila namijenjenim javnom prijevozu putnika, djelatnost putničkih agencija i turoperatora, pošta i telekomunikacije, financijsko posredovanje, osim osiguranja i mirov. fondova, poslovanje nekretninama, iznajmljivanje automobila, iznajmljivanje ostalih kopnenih prometnih sredstava i ostale kompatibilne uslužne djelatnosti,
- trgovačke djelatnosti: trgovine na malo osim: trgovina motornim vozilima i priborom za motorna vozila, trgovina motociklima i trgovina motornim gorivima i mazivima,
- ugostiteljskih djelatnosti: restorani, barovi, kantine i opskrbljivanje pripremljenom hranom,
- djelatnosti sporta i rekreacije.

(7) Unutar površina gospodarske opće poslovne namjene (K) najmanje 20% površine svake građevne čestice mora se urediti kao parkovni nasadi i/ili prirodno zelena površina prema definiciji iz prostornog plana šireg područja.

(8) U okviru površina ove namjene planiranih uz Cestu Prekomorskih brigada mora se urediti obostrani zaštitni zeleni koridor širine najmanje 5 m, kako prema toj cesti tako i prema kontaktnim zonama stambene namjene. Uvjeti planiranja zaštitnog zelenog koridora definirani su u članku 40. ovih odredbi.

(9) U okviru svih površina opće poslovne namjene (K) mogu se na samostalnim građevnim česticama graditi i uređivati javna dječja i rekreacijska igrališta, javne zelene površine, javne prometne površine i garažno-parkirne kuće kapaciteta najmanje 20 parkirališnih mjesta.

TRGOVAČKO-USLUŽNA NAMJENA (K1)

Članak 15.

(1) Unutar površina trgovačko-uslužne namjene (K1) može se odvijati gradnja građevina koje sadrže jednu uslužnu ili trgovačku djelatnost ili kombinaciju više uslužnih i/ili trgovačkih djelatnosti.

(2) U okviru površina trgovačko-uslužne namjene (K1) mogu se obavljati ove djelatnosti i grupe djelatnosti:

- trgovačke djelatnosti sve koje ne utječu negativno na uvjete života i rada na susjednim građevnim česticama, neovisno o vrsti zagađenja,
- uslužne djelatnosti sve koje ne utječu negativno na uvjete života i rada na susjednim građevnim česticama, neovisno o vrsti zagađenja, uključujući i liječničke ordinacije bez mogućnosti smještaja u svrhu liječenja,
- ugostiteljska djelatnost: restorani, barovi, kantine, sajmovi i zabavni parkovi, kockarnice, kladionice, noćni klubovi i sl.,
- djelatnosti sporta i rekreacije.

- (3) U okviru površina trgovačko-uslužne namjene (K1) mogu se na samostalnim građevnim česticama graditi i uređivati javna dječja i rekreacijska igrališta, javne zelene površine, javne prometne površine, pješačke staze, trgovi i garažno-parkirne kuće kapaciteta najmanje 20 parkirališnih mjesta koje mogu sadržavati i sve djelatnosti iz prethodnog stavka ovog članka, uz uvjet da ukupna građevinska bruto površina ne prelazi 40% ukupne građevinske bruto površine garažno - parkirne kuće.
- (4) Unutar površina gospodarske trgovačko – uslužne namjene (K1) najmanje 20% površine svake građevne čestice mora se urediti kao parkovni nasadi i/ili prirodno zelena površina prema definiciji iz prostornog plana šireg područja.

1.1. Uvjeti smještaja i načina gradnje prema namjeni i vrsti građevina

Članak 27.

(1) Područje obuhvata Plana podijeljeno je prema načinu gradnje u odnosu na mogućnost gradnje građevina određene urbane morfologije i tipologije, na zone u skladu s grafičkim prikazom br. 4.1 – "Način i uvjeti gradnje".

G. SLOBODNOSTOJEĆE GRAĐEVINE I KOMPLEKSI VELIKIH GABARITA svih namjena osim novoplanirane isključivo stambene koje su od svih granica vlastite građevne čestice, osim ulične, udaljene minimalno 6 metara. Iznimno je unutar zone 194 u okviru propisane morfologije i tipologije građevina G moguće graditi i građevine isključivo stambene namjene.

ZONA G. – područja gradnje slobodnostojećih građevina i kompleksa velikih gabarita (primjenjiva u zoni 50, 80, 167, 187, 189, 192 i 194) Unutar ovih zona planira se gradnja građevina urbane morfologije i tipologije G.

1 - OBLIK I VELIČINA GRAĐEVNE ČESTICE

Članak 29.

(1) Oblik i veličina građevne čestice određuju se imajući u vidu namjenu i vrstu građevina čija se gradnja na toj čestici planira, prometnu površinu s koje se osigurava neposredan prilaz na građevnu česticu, susjedne građevne čestice, konfiguraciju i druge karakteristike zemljišta, katastarsko i zemljišno knjižno stanje zemljišta, posebne uvjete građenja i druge elemente od značaja za određivanje oblika građevne čestice.

(2) Oblik i veličina građevne čestice određuju se sukladno svim odgovarajućim važećim propisima, tradicijskom i morfološkom oblikovanju unutar naselja i drugim uzancama.

(3) U građevnu česticu moguće je uključiti i dio zemljišta unutar koridora glavne gradske i sabirne prometnice samo ako je prethodno utvrđena građevna čestica za tu prometnicu. Namjena zemljišta iz koridora jednaka je namjeni zemljišta uz granicu koridora utvrđenu ovim Planom.

(4) Najmanja i optimalna veličina građevne čestice određene su odnosom površine izgrađenosti (minimalne i maksimalne) i maksimalnog koeficijenta izgrađenosti za pojedinu zonu iz Tablice lokacijskih uvjeta i načina gradnje građevina svih namjena iz članka 34. ovih odredbi sukladno prostornom razmještaju zona unutar obuhvata Plana datom u grafičkom dijelu plana list br. 4.1 „Način i uvjeti gradnje“.

(5) Najveća dozvoljena veličina građevne čestice određena je u grafičkom dijelu Plana površinom namjene unutar koje se nalazi.

IZGRAĐENOST I ISKORIŠTENOST GRAĐEVNE ČESTICE

Članak 31.

(1) Pod površinom izgrađenosti odnosno zemljištem pod građevinom se prema ovim odredbama, smatra površina vertikalne projekcije svih zatvorenih, otvorenih i natkrivenih konstruktivnih dijelova osnovne građevine, osim potpuno otvorenih konzolnih balkona i ulaznih nadstrešnica površine do 6 m², na građevnu česticu, uključivši i terase u prizemlju građevine kada su iste konstruktivni dio podzemne etaže kao i površina vertikalne projekcije sljedećih pomoćnih građevina: drvarnica, garaža, nadstrešnica sa minimalno jednom zatvorenim stranom, spremišta, konoba i ljetnih kuhinja. Navedene pomoćne građevine mogu se graditi na građevnoj čestici sukladno člancima 41. i 42. ovih Odredbi te ukoliko se na građevnoj čestici osigura minimalno 20% površine uređene kao parkovni nasadi i/ili prirodno zelena površina kada se ona nalazi unutar površina za koje je takva obveza utvrđena ovim Odredbama. Površina izgrađenosti, se mora smjestiti unutar građivog dijela građevne čestice, osim izuzetaka utvrđenih ovim člankom i člancima 41. i 42. ovih Odredbi.

(2) U maksimalnu površinu izgrađenosti izuzetno se ne uračunava podzemna garaža (potpuno ukopana garažna kuća) ili potpuno ukopana podzemna etaža namijenjena isključivo za rješavanje mirujućeg prometa građevine, ako njezini konstruktivni dijelovi nisu terase u prizemlju i ako se iznad krova podzemne garaže nalazi sloj prirodnog materijala (sitni šljunak, zemlja i sl.) minimalne debljine 10 cm.

(3) U maksimalnu površinu izgrađenosti ne uračunavaju se površine otvorenih sportskih i rekreacijskih igrališta koja se grade na građevnoj čestici te u tlo ukopani bazeni do 100 m².

(4) U maksimalnu površinu izgrađenosti ne uračunavaju se vertikalne projekcije vijenaca, oluka, erti, streha krovova, požarnih stubišta, elemenata zaštite od sunca, rasvjetnih tijela, reklama i sličnih elemenata na građevnu česticu.

(5) Iskorištenost građevne čestice, prema ovim odredbama, je odnos ukupne (bruto) izgrađene površine nadzemnog dijela građevine i površine građevne čestice.

(6) Izgrađenost i iskorištenost građevne čestice se utvrđuju koeficijentom izgrađenosti čestice (k-ig) i koeficijentom iskoristivosti građevne čestice (k-is).

- (7) Izgrađenost građevne čestice ovisi o odredbama ovog Plana propisanim veličinama za površinu izgrađenosti za pojedinu zonu sukladno prostornom razmještaju zona unutar obuhvata Plana datom u grafičkom dijelu plana list br. 4.1 „Način i uvjeti gradnje“
- (8) Maksimalni koeficijent izgrađenosti (kig) utvrđen odredbama ovog plana jest maksimalna dozvoljena vrijednost omjera izgrađene površine zemljišta pod građevinom i ukupne površine građevne čestice., pri čemu se u izgrađenu površinu zemljišta pod građevinom uračunava površina svih nadzemnih i podzemnih izgradnji osnovne građevine osim potpuno ukopane garaže ili potpuno ukopane podzemne etaže namijenjene isključivo za rješavanje mirujućeg prometa građevine te površina pomoćnih građevina koje se uračunavaju u izračun maksimalne površine izgrađenosti, kao i površina sportskih igrališta.
- (9) Koeficijent iskoristivosti (kis) jest odnos ukupne (bruto) izgrađene površine građevine i površine građevne čestice.
- (10) Maksimalni koeficijenti izgrađenosti građevne čestice (k-ig) i koeficijent iskoristivosti (kis) građevne čestice (k-is) određeni su za svaku pojedinu zonu u Tablici lokacijskih uvjeta i načina gradnje građevina svih namjena iz članka 34. ovih odredbi.

NAJVIŠA VISINA GRAĐEVINA I NAJVEĆI DOZVOLJENI BROJ ETAŽA

Članak 32.

- (1) Najviša visina građevine određuje se u odnosu na namjenu i druge specifičnosti građevine, imajući u vidu postojeću i planiranu okolnu izgradnju, a određena je za svaku pojedinu zonu u Tablici lokacijskih uvjeta i načina gradnje građevina svih namjena iz članka 34. ovih odredbi.

Članak 33.

- (1) Najveći broj nadzemnih etaža za pojedine zone određen je u Tablici lokacijskih uvjeta i načina gradnje građevina svih namjena iz članka 34. ovih odredbi.

TABLICA LOKACIJSKIH UVJETA I NAČINA GRADNJE

Članak 34.

- (1) Tablica lokacijskih uvjeta i načina gradnje građevina svih namjena sadrži redove s oznakama zona te stupce s pojedinim prostorno-planskim varijablama kojima se propisuju lokacijski uvjeti i smještaj građevina svih namjena u prostoru.
- (2) Numerička oznaka zone u tablici lokacijskih uvjeta i načina gradnje određuje površinu u grafičkom prikazu dijela Plana list br. 4.1 "Način i uvjeti gradnje" za koju se primjenjuju lokacijski uvjeti i način gradnje određeni za tu zonu.

Oznaka zone	zona	Minimalna površina izgrađenosti (m ²)	Maksimalna površina izgrađenosti (m ²)	Maksimalni koeficijent izgrađenosti	Najviša visina (m)	Najveći broj nadzemnih etaža	Maksimalni koeficijent iskoristivosti
12	A/C	70	250	0,40	10	3	1,2
26	E	200	800	0,70	15	5	4,2
27	E	200	800	0,50	12	4	2,5
36	E/F	50	800	0,70	15	5	4,2
50	G	200	10000	0,50	15	5	3,0

Oznaka zone	Urbana oprema	Građevine visokogradnje	Građevine niskogradnje	Kiosci	Pomoćne građevine
12	da	da	da	da	da
26	da	da	da	da	ne
27	da	da	da	da	ne
36	da	da	da	da	ne
50	da	da	da	da	ne

6. OPIS NEKRETNINA

6.1. OPIS ZATEČENOG STANJA

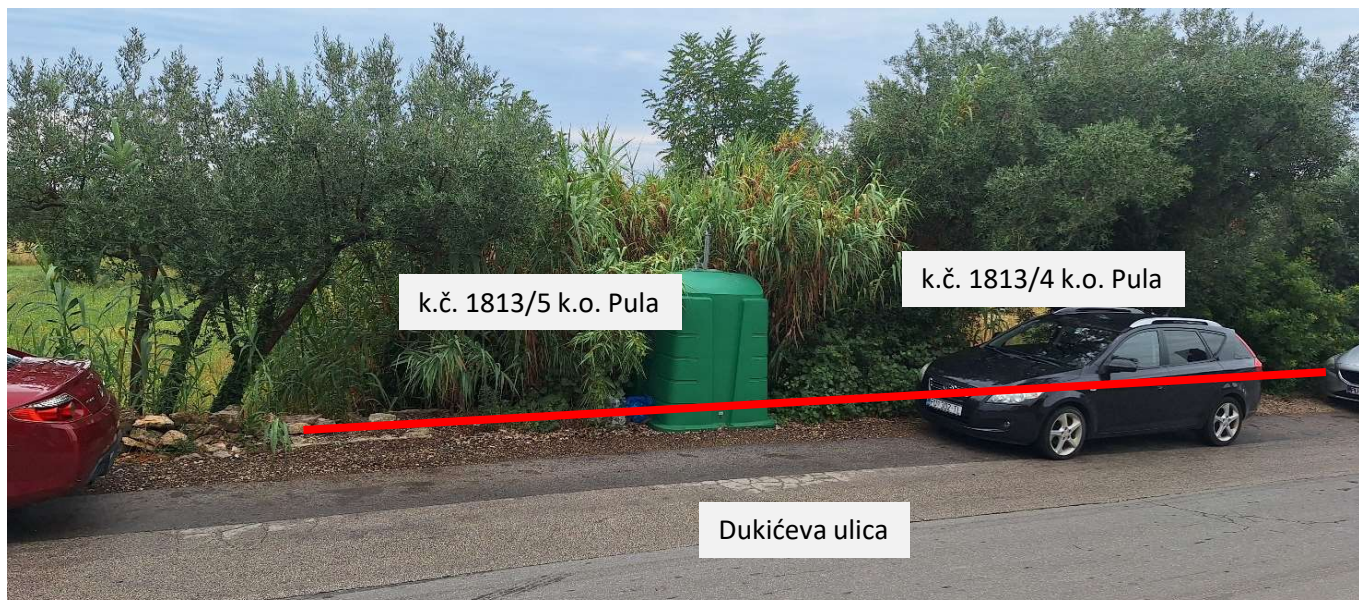
Predmetne nekretnine pravokutnog su oblika, smjer sjever jug. Dijeje zajedničku među (uzdužnu). Probližno su istih dimenzija, cca 8 m × 63 m. Nekretnine graniče sa javno proemtnom površinom - Dukićevom ulicom, sa sjeverne strane. Nisu omeđene.

Teren je ravne konfiguracije, u laganom padu prema jugu.

Nekretnine su zatravljene.

Na sjevernoj međi zasađeno je nekoliko stabala i visoke trave, trstika.





6.2. Opremljenost (prometnice, parkiranje, infrastruktura)

Prometnice:

Predmetne nekretnosti graniče sa javno prometnom površinom na sjevernoj strani - Dukićeva ulica, k.č.br. 6650 k.o. Pula - NERAZVRSTANA CESTA, javno dobro u općoj upotrebi.

Parkiranje:

Na predmetnim nekretnostima moguće je parkiranje.

Infrastruktura:

Zona je komunalno djelomično opremljena. Nemam podataka o mogućnostima priključenja, odnosno udaljenostima od izgrađene infrastrukture i kapacitetima.

6.3. Štetne imisije, buka i zagađenje

Vizualno nije moguće utvrditi, procjenjuje se da su unutar maksimalno dopuštenih - propisanih vrijednosti.

Na lokaciji nisu uočena ostala zagađenja.

6.4. Stanje tla - pogodnost za građenje

Nemam podataka o ispitivanju ovog tla te se u ovom elaboratu tlo procjenjuje kao standardno gradivo tlo.

7. OPĆE VRIJEDNOSTI ODNOSA NA TRŽIŠTU

7.1. Gospodarsko stanje u RH

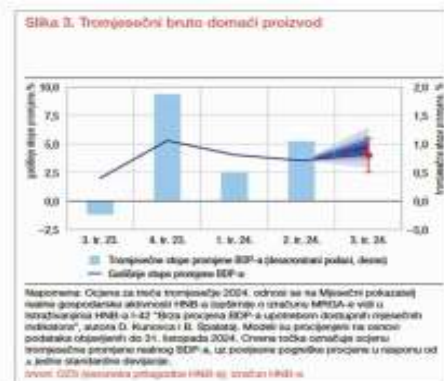
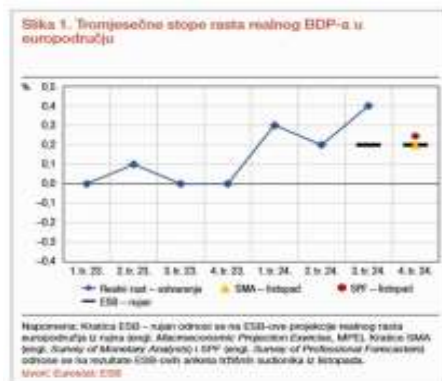
Nakon relativno povoljnih ostvarenja u prvoj polovini godine, prema prvoj procjeni Eurostata rast gospodarstva europodručja dodatno se ubrzao tijekom trećeg tromjesečja. Gospodarska aktivnost bila je za 0,4% veća u odnosu na prethodna tri mjeseca, što je nadmašilo očekivanja i to je ujedno najsnažniji tromjesečni rast u protekle dvije godine. Promatraju li se najveća gospodarstva monetarne unije, snažan rast nastavio se u Španjolskoj, a, manje izraženo, robustan rast zabilježen je i u Francuskoj, što se može povezati s održavanjem ljetnih olimpijskih igara. Istodobno je njemačko gospodarstvo ponovno poraslo i tako izbjeglo očekivano smanjenje, dok je gospodarstvo Italije stagniralo. Kada je riječ o ostatku godine, većina projekcija pretpostavlja nastavak rasta, iako nešto slabijim intenzitetom negoli tijekom ljeta (Slika 1.). Tome u prilog idu i mjesečni anketni pokazatelji, poput indeksa menadžera nabave, koji upućuju na skroman rast gospodarstva europodručja u posljednja tri mjeseca 2024. godine.

Prema prvoj procjeni Eurostata inflacija u europodručju ubrzala se s 1,7% u rujnu na 2,0% u listopadu (Slika 2.). Tome je najviše pridonio porast inflacije cijena energije (na -6,1% s -4,6% u rujnu), koji uvelike odražava nepovoljan učinak baznog razdoblja, zbog izraženog smanjenja cijena energije u listopadu prošle godine koje više nije uključeno u izračun godišnje stope inflacije. Osim toga, u listopadu su osjetno porasle i cijene hrane, što se ujedno odrazilo na godišnju stopu njihova rasta (koja se povećala na 2,9%, s 2,4% u rujnu). Temeljna inflacija (koja isključuje cijene energije i hrane) u listopadu se zadržala na razini od 2,7%, koliko je iznosila i u rujnu. Pritom je inflacija cijena usluga ostala nepromijenjena, na još uvijek visokoj razini od 3,9%, dok se inflacija cijena industrijskih proizvoda blago ubrzala (na 0,5%, s 0,4% u rujnu). U listopadu su se smanjili zamasi svih glavnih komponenata inflacije u europodručju (osim hrane) te se zamah ukupne inflacije, koji je dobar pokazatelj tekućih inflatornih pritisaka, usporio na 1,9%.

Mjesečni podaci za Hrvatsku za treće tromjesečje 2024. upućuju na nastavak naglašenog rasta gospodarske aktivnosti. Prema modelu brze procjene gospodarske aktivnosti HNB-a, nakon porasta od 1,0% u drugom tromjesečju ove godine, realni bi se BDP u trećem tromjesečju mogao povećati za 0,8% na tromjesečnoj razini, a na godišnjoj razini rast realnog BDP-a mogao bi se ubrzati na 4,1%, s 3,5% koliko je iznosio u drugom tromjesečju (Slika 3.). Takva kretanja najviše su pod utjecajem izrazito snažnog rasta domaće potražnje, što je podržalo rast realnog prometa od trgovine na malo tijekom trećeg tromjesečja, dok su na maloprodaju u ljetnim mjesecima, čini se, negativno djelovala kretanja u turizmu. Osim toga, izrazito povoljna kretanja zabilježena su i u građevinskom sektoru, pri čemu je aktivnost u kolovozu dodatno porasla nakon izrazitog povećanja u srpnju. Promatraju li se srpanj i kolovoz zajedno, obujam građevinskih radova porastao je za više od 5% u odnosu na razinu iz drugog tromjesečja. Spomenuta dinamika poglavito odražava porast obujma građevinskih radova na zgradama, a porastao je i broj radova na ostalim građevinama.

Anketni pokazatelji potrošačkog i poslovnog optimizma na početku četvrtog tromjesečja 2024. i dalje su razmjerno povoljni. Svi pokazatelji nastavljaju se kretati zamjetno iznad svojega dugoročnog prosjeka. Pritom se indeks pouzdanja potrošača u listopadu vratio otprilike na razinu iz kolovoza, prekinuvši četveromjesečni pad tog pokazatelja. Pokazatelji pouzdanja poduzeća i dalje upućuju na divergenciju između snažnog rasta građevine i uslužnog sektora te relativno prigušene aktivnosti u industriji. Tako se pouzdanje u uslugama nastavilo popravljati, u građevini je stagniralo na razmjerno visokoj razini, a u djelatnostima trgovine i industrije donekle je oslabjelo.

(izvor: Informacija o gospodarskim kretanjima, studeni 2024., preuzeto sa <https://www.hnb.hr/analize-i-publikacije/redovnepublikacije/bilten; studeni 2024>)



7.2. Tržište ponuđenih nekretnina na području Grada Pule, MO Busoler, naselje Šijana / Monte Serpo

Naselja smještena istočno od pulske zaobilaznice (Cesta prekomorskih brigada) koja je do prije petnaestak / dvadesetak godina dijelila urbani od ruralnog dijela grada Pule, širenjem grada te sve manjim površinama građevinskog zemljišta unutar obilaznice, intenzivnije se razvijaju na što je značajan utjecaj imala i izgradnja na području istočne poslovne zone u kojoj su se poslovne građevine, većinom trgovačke i ugostiteljske namjene izgradile u posljednjih desetak godina. Uz Dukićevu ulicu su na početnom dijelu većinom građeni poslovni objekti, a u nastavku stambeni (obiteljske kuće). U nekad prigradskim naseljima: Valmade, Valdebek, Fojbon, Busoler i Monte serpo sve se više grade višestambene građevine za razliku od prijašnje gradnje na tom području kada su građevine uglavnom bile obiteljske kuće. Širenje naselja uglavnom prati i gradnja, odnosno, uređenje prometnica, kako sekundarnih prometnica u naselju tako i uređenje nogostupa i javne rasvjete uz primarne prometnice.

Promet u mirovanju uglavnom se rješava unutar građevnih čestica. Javnih parkirališta nema.

Prema podacima sa e-nekretnina vidljiv je manji broj kupoprodaja građevinskog zemljišta na području Monte Serpo. Veći broj kupoprodaja zemljišta evidentiran je na području MO Šijana, u krugu od cca 1000m od predmetnih nekretnina a na kojem građevinskom zemljištu je prema namjeni dozvoljena ista gradnja kao i na predmetnim nekretninama. Zakupi nisu evidentirani.

Na temelju Zahtjeva za izdavanje izvotka iz zbirke kupoprodajnih cijena za zakupninu zemljišta poslovne namjene (ID Zahtjeva 68674 od 17.7.2024.) dostavljena je Obavijest iz zbirke kupoprodajnih cijena ID 49890 od 17.7.2024. izdana od strane Grada Pule-Pola, Upravnog odjela za prostorno uređenje, komunalni sustav i imovinu, Odsjek za upravljanje imovinom da na dan izdavanja obavijesti ne raspolažu traženim podacima u Zbirci kupoprodajnih cijena informacijskog sustava tržišta nekretnina.

Slijedom navedenog, na osnovu podataka o procijenjenoj vrijednosti zemljišta procijenit će se vrijednost zakupnine u svrhu uređenja parkirališta.

7.3. Indeks cijena stambenih nekretnina

Pravna i metodološka osnova

Pravna osnova za izračun i dostavu podataka indeksa cijena stambenih objekata definirana je Uredbom (EU) br. 2016/792 Europskog parlamenta i Vijeća od 11. svibnja 2016. o harmoniziranim indeksima potrošačkih cijena i indeksu cijena stambenih objekata te provedbenom uredbom Komisije (EU) br. 2020/1148 od 31. srpnja 2020. o utvrđivanju metodoloških i tehničkih specifikacija u skladu s Uredbom (EU) br. 2016/792 Europskog parlamenta i Vijeća o harmoniziranim indeksima potrošačkih cijena i indeksu cijena stambenih objekata. Prema Uredbi Komisije (EU) br. 2020/1148 definiran je obuhvat kategorija izdataka indeksa cijena stambenih objekata na nove i postojeće stambene objekte te kategoriju ukupno na razini Republike Hrvatske. Državni zavod za statistiku je, za potrebe korisnika, dodatno definirao tri geografska područja – Grad Zagreb, Jadran i Ostalo. Izračun indeksa cijena stambenih objekata u skladu je s metodološkim smjernicama Eurostatova "Priručnika o indeksima cijena stambenih nekretnina".

Obuhvat

Indeks cijena stambenih objekata mjeri kretanje tržišnih cijena stambenih objekata koje su kupila kućanstva neovisno o prethodnom vlasniku ili svrsi upotrebe. Vrijednost zemljišta uključena je u tržišnu cijenu.

Indeks cijena stambenih objekata obuhvaća sve raspoložive podatke o transakcijama stambenih objekata (kuća i stanova/apartmana) na području Republike Hrvatske, izražene u kunama, koje je dostavila Porezna uprava Ministarstva financija prema unaprijed definiranim rokovima.

Osnovni izvor podataka za izradu pondera jest vrijednost transakcija stambenih objekata kupljenih u prethodnoj godini. Ponderi su preračunani prema kretanju cijena stambenih objekata posljednjeg tromjesečja prethodne godine.

Metoda izračun indeksa

Izračunavanje počinje izračunom indeksa na temelju unaprijed definiranih hedonističkih regresijskih modela, čije su varijable definirane na temelju raspoloživih podataka o svojstvima stambenih objekata. Indeksi su do kraja 2011. izračunani na temelju standardne vremenske indikatorske (time-dummy) hedonističke regresije, a od prvog tromjesečja 2012., zbog dostupnosti šireg skupa podataka o svojstvima stambenih objekata, za izračun se primjenjuje pomična vremenska indikatorska (rolling window time-dummy) hedonistička regresija. Tako dobiveni indeksi agregiraju se prema formuli Laspeyresova tipa na više razine i na razinu ukupno.

(izvor: <https://podaci.dzs.hr/2022/hr/29208>)

DRŽAVNI ZAVOD za STATISTIKU 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
Year	Quarter	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast
2020.	Q1	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39
	Q2	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30
	Q3	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91
	Q4	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61
2021.	Q1	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80
	Q2	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34
	Q3	141,44	120,30	145,56	154,60	138,18
	Q4	144,99	124,98	148,97	158,32	142,51
2022.	Q1	152,25	136,43	155,53	168,63	147,28
	Q2	157,94	137,66	162,01	175,12	151,52
	Q3	162,44	141,23	166,69	182,31	155,80
	Q4	170,11	145,65	174,95	193,94	160,87
2023.	Q1	173,56	146,93	178,82	193,34	166,65
	Q2	179,63	154,70	184,58	199,62	170,86
	Q3	180,09	158,63	184,39	204,40	168,50
	Q4	186,24	151,09	193,11	206,63	179,04
2024.	Q1	189,41	156,03	195,82	210,30	181,47
	Q2	197,53	163,11	204,12	218,40	188,98

<https://podaci.dzs.hr> > media > msi-cijene

8. ODREĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Određivanje tržišne vrijednosti izrađuje se na temelju dostupne dokumentacije te uvidom u stanje nekretnine na predmetnoj lokaciji.

8.1. ODABIR METODE PROCJENJIVANJA I OBRAZLOŽENJE

Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina, čl. 23, propisane su tri metode procjena i to poredbena, prihodovna i troškovna metoda. Metoda se odabire prema vrsti procjenjivanih nekretnina, uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnom prometu i druge okolnosti pojedinog slučaja, osobito u odnosu na raspoložive podatke.

poredbena metoda

Primjerena je za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. Poredbenom metodom tržišna se vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

prihodovna metoda

Primjerena je za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih katastarskih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine svrha kojih je stvaranje prihoda.

troškova metoda

Primjerena je za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i druge građevine koje svojim oblikovanjem nisu izgrađene sa svrhom stvaranja prihoda, a posebno samostojeće, poluugrađene i ugrađene obiteljske kuće koje prema svojim obilježjima nisu usporedive. Troškovna metoda primjerena je i pri procjeni vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama te naknadnih ulaganja u građevine.

Za određivanje tržišne vrijednosti nekretnine primjenjuje se koeficijent za prilagodbu koji se izvode iz odnosa prikladnih kupoprodajnih cijena i izračunanih vrijednosti istih nekretnina, a obuhvaćaju koeficijente za prilagodbu troškovne vrijednosti i koeficijente za prilagodbu prava građenja.

Odabir metode procjenjivanja

Uzimajući u obzir sve podatke o nekretninama (građevinska zemljišta) te tržišno dostupne podatke za procjenu vrijednosti nekretnina izabrana je poredbena metoda.

8.2. UTVRĐIVANJE VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA

8.2.1. Obilježja predmetnog zemljišta

Zemljišta se nalaze unutar granica građevinskog područja – neizgrađeni, uređeni dio.

Zemljišta se nalaze u Gradu Puli, MO Busoler koje je djelomično opremljeno komunalnom infrastrukturom.

Zemljišta koje se procjenjuju pravilnog su oblika, **ukupne procjenjivane površine** 986 m².

Zemljišta se procjenjuju kao **zemljišta I kategorije**.

PROCJENJIVANE NEKRETNINE nalaze se u zoni G, načina gradnje 50 za koju je prostorno planskom dokumentacijom definirana minimalna površina izgrađenosti 200 m², maksimalna površina izgrađenosti 10000 m², maksimalni koeficijent izgrađenosti 0,50, visina građevine 15 m i broj etaža 5. Prema navedenom proizlazi da je $kis=2,50$.

8.2.2. Poredbene nekretnine

U svrhu utvrđivanja poredbenih nekretnina izvršen je uvid u bazu e-nekretnina te je zatražen Izvod iz ZKC-a za zakup zemljišta na temelju kojeg je dostavljena obavijest Grada Pule, Upravnog odjela za prostorno uređenje, komunalni sustav i imovinu, Odsjeka za upravljanje imovinom da ne raspoložu traženim podacima Klasa: 940-03/24-01/373 od 17.7.2024. godine.

S obzirom da nema podataka o zakupu zemljišta izvršen je uvid u bazu e-nekretnina kupoprodaja zemljišta te su podaci pribavljeni i iz Izvoda iz zbirke kupoprodajnih cijena izdan od strane Grada Pule, Upravnog odjela za prostorno uređenje, komunalni sustav i imovinu, Odsjeka za upravljanje imovinom broj 53918, 53919 i 54015. Uvidom je utvrđeno da na području procjenjivane nekretnine ima mali broj evidentiranih kupoprodaja građevinskog zemljišta iste namjene kao i procjenjivane nekretnine. Stoga je izvršen uvid u kupoprodaje građevinskog zemljišta drugih namjena a u kojima je dozvoljena gradnja građevina za obavljanje istih ili sličnih djelatnosti. Prema dostupnim podacima odabrane su tri poredbene nekretnine.

Poredbene nekretnine koje nisu obarane ili ne zadovoljavaju uvjete međuvremenskog i/ili interkvalitativnog izjednačavanja ili su odstupanja veća od odabranih poredbenih nekretnina.

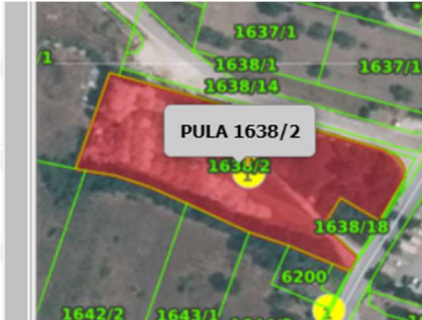
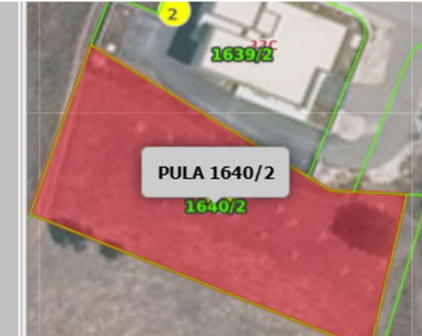
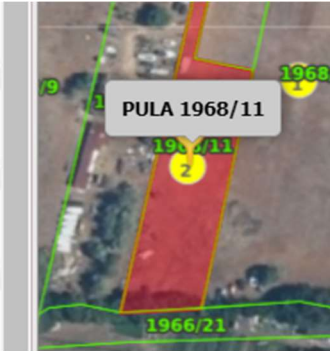
POREDBENA NEKRETNINA 1 nalazi se u zoni namjene I2, K1 (gospodarsko proizvodna, gospodarsko poslovna - trgovačko uslužna K1). Nalazi se u zoni G - područja gradnje slobodnostojećih građevina i kompleksa velikih gabarita, načina gradnje 51 za koju je prostorno planskom dokumentacijom definirana minimalna površina izgrađenosti 400 m², maksimalna površina izgrađenosti 25000 m², maksimalni koeficijent izgrađenosti 0,50, visina građevine 25 m, najveći broj nadzemnih etaža nije definiran te će se u svrhu izrade ove procjene koristiti broj etaža 8 (visina etaže cca 3,0m). Prema navedenom proizlazi da je $kis=4,00$. Poredbena nekretnina 1 udaljena je od procjembenih nekretnina cca 850m.

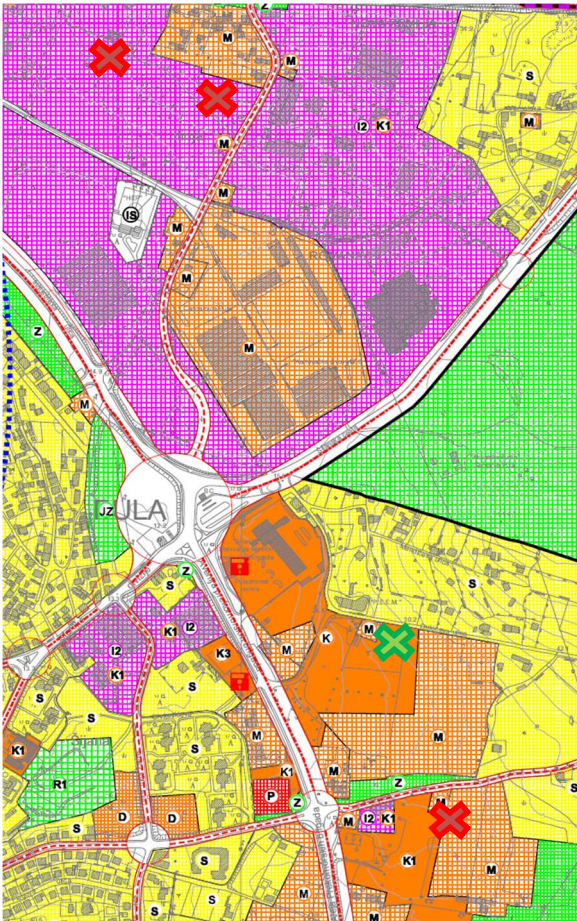
POREDBENA NEKRETNINA 2 nalazi se u zoni namjene I2, K1 (gospodarsko proizvodna, gospodarsko poslovna - trgovačko uslužna K1). Nalazi se u zoni G - područja gradnje slobodnostojećih građevina i kompleksa velikih gabarita, načina gradnje 51 za koju je prostorno planskom dokumentacijom definirana minimalna površina izgrađenosti 400 m², maksimalna površina izgrađenosti 25000 m², maksimalni koeficijent izgrađenosti 0,50, visina građevine 25 m, najveći broj nadzemnih etaža nije definiran te će se u svrhu izrade ove procjene koristiti broj etaža 8. Prema navedenom proizlazi da je $kis=4,00$. Poredbena nekretnina 2 udaljena je od procjembenih nekretnina cca 1000m.

POREDBENA NEKRETNINA 3 nalazi se u zoni namjene M (između ostalog dozvoljena je gradnja građevina gospodarske poslovne namjene gdje se mogu obavljati djelatnosti dozvoljene za trgovačko-uslužnu namjenu (K1)). Nalazi se u zoni E - područja gradnje slobodnostojećih građevina srednje velikih gabarita, načina gradnje 26 za koju je prostorno planskom dokumentacijom definirana minimalna površina izgrađenosti 200 m², maksimalna površina izgrađenosti 800 m², maksimalni koeficijent izgrađenosti 0,70, visina građevine 15 m i broj etaža 5. Prema navedenom proizlazi da je $kis=4,2$. Poredbena nekretnina 3 udaljena je od procjembenih nekretnina cca 230m.

PODACI O POREDBENIM NEKRETNINAMA:

POREDBA 1 - ID ZKC2021572	POREDBA 2 - ID ZKC2084435	POREDBA 3 - ID ZKC1982187
Građevinsko zemljište k.č.br. 1638/2 k.o. Pula Površina (m²): 4.606,00	Građevinsko zemljište k.č.br. 1640/2 k.o. Pula Površina (m²): 2.183,00	Građevinsko zemljište k.č.br. 1968/10, 1968/11 k.o. Pula Površina (m²): 2.431,50
Kupoprodajni UGOVOR od: 17.3.2022	Kupoprodajni UGOVOR od: 11.11.2022	UGOVOR od: 16.1.2023
Cijena (€): 282.153,48	Cijena (€): 135.700,00	Cijena (€): 170.568,72
Cijena (€/m²): 61,26	Cijena (€/m²): 62,16	Cijena (€/m²): 70,15

Naziv atributa	Vrijednost atributa	
ID ZKC	2021572	
Datum pregleda	25.8.2024.	
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	
ID PN (PU)	4969741	
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA	
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	22.01.2024	
Površina u prometu	4.606,00	
Vrijednost nekretnine (KN)	2.136.000,00	
Vrijednost nekretnine (EUR)	282.153,48	
Datum ugovora	17.03.2022	
Naziv atributa	Vrijednost atributa	
ID ZKC	2084435	
Datum pregleda	25.8.2024.	
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	
ID PN (PU)	5072873	
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA	
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	25.03.2024	
Površina u prometu	2.183,00	
Vrijednost nekretnine (KN)	1.022.431,65	
Vrijednost nekretnine (EUR)	135.700,00	
Datum ugovora	11.11.2022	
Naziv atributa	Vrijednost atributa	
ID ZKC	1982187	
Datum pregleda	25.8.2024.	
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	
ID PN (PU)	5128666	
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA	
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	06.11.2023	
Površina u prometu	2.431,50	
Vrijednost nekretnine (KN)	1.285.150,02	
Vrijednost nekretnine (EUR)	170.568,72	
Datum ugovora	16.01.2023	



8.2.3. Izračun - poredbena metoda

Izračun poredbenom metodom, čl.27 Pravilnika	procjenjivana nekretnina	poredbena 1	poredbena 2	poredbena 3
OSNOVNI ULAZNI PODACI				
Grad / Općina	PULA	PULA	PULA	PULA
Lokacija / Naselje	Busoler	Šijana	Šijana	Busoler
Nekretnina	građ. Zemlj.	građ. Zemlj.	građ. Zemlj.	građ. Zemlj.
Izvor podataka	nalog	e-nekretnine	e-nekretnine	e-nekretnine
Vrsta podataka		kupoprodaja	kupoprodaja	kupoprodaja
Datum transakcije		17.3.2022	11.11.2022	16.1.2023
prodajna / tražena cijena (€)		282.153,48	135.700,00	170.568,72
Površina m ²	986	4.606,00	2.183,00	2.431,50
Cijena €/m ²		61,26	62,16	70,15
PROTOK VREMENA				
indeks cijena stambenih nekretnina	188,98	147,28	160,87	166,65
Vremensko usklađenje		1,28	1,17	1,13
Korigirana vrijednost po m ²		78,41	72,73	79,27
Kategorija zemljišta - sukladno Pravilniku	I	I	I	I
Prilagodba		1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m ²		78,41	72,73	79,27
Mogućnost gradnje (kis) -koef.sukladno Prilogu 11. Pravilnika	2,50	4,00	4,00	4,20
Prilagodba		1,60	1,60	1,68
Prilagođena prodajna cijena po m ²		125,46	116,37	133,17
Indikator vrijednosti po m²	125,00	125,46	116,37	133,17
Usklađena vrijednost zemljišta I kategorije (€/m ²)	125,00			

STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN					
Odstupanje od prosjeka (apsolutno)			-0,46	8,63	-8,17
Odstupanje od prosjeka (%)			-0,37	6,9	-6,54
Kvadrat odstupanja			0,21	74,48	66,75
σ (standardno odstupanje)	6,87	5%	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava
2σ (dvostruko standardno odstupanje)	13,74	10%	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava

Prosječna vrijednost - zemljište I kategorije iznosi: 125,00 €/m²

Neuobičajenim okolnostima smatraju se značajna pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena veća od ±30% od prosječne kupoprodajne cijene istovrsnih nekretnina u promatranom cjenovnom bloku ili tijekom utvrđivanja tržišne vrijednosti pojedinačne nekretnine. Analizirajući predmetne kupoprodaje nekretnina iz prikupljenih kupoprodajnih cijena vidljivo je da nema nekretnina koje značajno odstupaju od ostalih cijena nakon interkvalitativnog izjednačenja, te će se sukladno čl. 4. stavak 3., Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina neće izostaviti iz daljnjeg postupka utvrđivanja tržišne vrijednosti.

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

Tržišna vrijednost nekretnine predstavlja iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmjenjena na datum procjene između voljnog kupca i voljnog prodavatelja u transakciji koja se realizira po tržišnim uvjetima nakon odgovarajućeg marketinga, pri čemu je svaka strana bila dobro obaviještena o svim relevantnim činjenicama te je postupila razborito i bez prisile.

U postupku procjene utvrđena je vrijednost zemljišta za I kategoriju.

Jc = 1 × 125,00 €/m² = 125,00 €/m²

Procijenjena tržišna vrijednost predmetnih nekretnina:

k.č.br. 1813/4 i 1813/5
k.o. Pula
površine 986 m² na adresi Pula, Dukićeva ulica južno od br. 15
iznosi:

k.č. u k.o. Pula	površina k.č. (m²)	jedinična vrijednost (€/m²)	koeficijent umanjenja	ukupna vrijednost (€)
1813/4	499	125,00	1	62.375,00
1813/5	487	125,00	1	60.875,00
ukupno:	986	125,00	1	123.250,00

ZAOKRUŽENO: 123.000,00 €

U procijenjenu vrijednost nisu uračunati porezi.

9. UTVRĐIVANJE VRIJEDNOSTI ZAKUPNINE

Vrijednost zakupnine određena je na osnovu procijenjene tržišne vrijednosti nekretnine (zemljišta) na dan izrade nalaza.

Vz - vrijednost nekretnina (zemljišta) koja je dobivena poredbenom metodom:

123.000,00 €

p - kamatna stopa nekretnine

Kamatna stopa nekretnine utvrdit će se temeljem orijentacijskih kamatnih stopa na nekretninu propisanih u Prilogu 13. Pravilnika.

U tablici u Prilog 13. Pravilnika orijentacijske kamatne stope na nekretnine utvrđene su za:

- JAVNE GARAŽE 6,0% do 7,0 %
ODABRANO (kao srednja vrijednost): 6,50%

Prilagođavanje stopa kapitalizacije od prosječnih podataka:

odabrano			
prema položaju nekretnine:	vrlo dobar do izvrstan, ograničeni rizici	-0,5 do -1,0%	-
	dobar do vrlo dobar, prosječni rizici	0,00%	0,0%
	loš do dobar, povećani rizici	+0,5 do +1,0%	-
kvaliteta građevine (iskoristivost, trajnost, atraktivnost ...):	naročito dobra	do -0,5%	-
	prosječna	0,0%	0,0%
	naročito loša	do +1,0%	-
gospodarska situacija:	naročito dobra	do -0,5%	-
	prosječna	0,0%	0,0%
	naročito loša	do +1,0%	-
razvojni potencijal nekretnine:	ne postoji	0,0%	-
	uočljiv	do -1,0%	-1,0%
	visok	do -2,0 %	-

Procijenjena kamatna stopa na nekretninu iznosi:

p= 5,50%

Zakupnina godišnje: 123.000,00 € × 5,50% = 6.765,00 €/god.
Zakupnina godišnje/m²: 6.765,00 € / 986 m² = 6,86 €/god/m²
Zakupnina mjesečno: 6.765,00 € / 12 mj. = 563,75 €/mj.
Zakupnina mjesečno/m²: 563,75 € / 986 m² = 0,57 €/mj/m²

10. MIŠLJENJE I ZAKLJUČAK O PROCJENJENOJ VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

Metoda procjenjivanja je odabrana temeljem karakteristika nekretnine, načina korištenja, analize korištenja okolnih građevina i razvojnih mogućnosti predmetne nekretnine. Također je izvršena analiza općih uvjeta na tržištu, kao i lokalnih tržišnih uvjeta na području predmetne nekretnine te tržišna pozicija procjenjivane nekretnine.

Temeljem prethodno navedenih podataka o nekretninama koje su predmet procjene:

DATUM KAKVOĆE: dan izrade elaborata 25.8.2024

DATUM VREDOVANJA: dan izrade elaborata 25.8.2024

dajem mišljenje o procjenjenoj vrijednosti nekretnina:

1. Katastarska općina	—	Pula
z.k. uložak	—	13827
Zemljišno knjižna čestica	—	1813/4
površina (m ²)	—	499
2. Katastarska općina	—	Pula
z.k. uložak	—	13828
Zemljišno knjižna čestica	—	1813/5
površina (m ²)	—	487
ukupno površina (m²)	—	986

tržišna vrijednost nekretnina: 123.000,00 €

tržišna vrijednost zakupnine GODIŠNJE: 6.765,00 €/god.

tržišna vrijednost zakupnine MJESEČNO: 563,75 €/mj.

11. IZJAVA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI

Procjena je izrađena uvidom u dokumentaciju koja se nalazi u ovom elaboratu. Prilikom procjene korišteni su relevantni podaci za izradu ove procjene.

Utvrđeni iznos cijene zemljišta procijenjen je u skladu sa važećim zakonima, propisima i odredbama te pravilima struke.

Zadatak ovog elaborata nije uključio provedbu posebnih istraživanja predmetnog zemljišta iz aspekta: arheoloških nalaza, kontaminacije tla, i sličnih elemenata koji bi utjecali na tržišnu vrijednost zemljišta.

Procjena tržišne vrijednosti zemljišta napravljena je pod pretpostavkom da na predmetnom zemljištu ne postoje arheološki nalazi, elementi kontaminacije tla i slični elemenati.

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

Karla Božac, dipl.ing.građ.

*Stalni sudski vještak za područja građevinarstva i
procjene vrijednosti nekretnina*

12. PRILOZI

U elaboratu su sadržani svi prilozi, podaci o vrijednosti nekretnina. Pisani nalog Naručitelja, izvratci iz zemljišne knjige, katastar, posjedovni list i Obavijest iz zbirke kupoprodajnih cijena i Izvodi iz ZKC-a sastavni su dio ovog elaborata.

Ovaj elaborat izrađen je u dva primjerka za Naručitelja.

Elaborat je u elektronskom obliku pohranjen u arhivi vještaka.

Procjenu izradila:

Karla Božac, dipl.ing.građ.

*Stalni sudski vještak za područja građevinarstva i
procjene vrijednosti nekretnina*

Direktorica:

Karla Božac, dipl.ing.građ.

12.1. NALOG



REPUBLIKA HRVATSKA
ISTARSKA ŽUPANIJA
 GRAD PULA-POLA
UPRAVNI ODJEL ZA
UPRAVLJANJE IMOVINOM I
IMOVINSKO-PRAVNE POSLOVE
Odsjek za upravljanje imovinom

REPUBBLICA DI CROAZIA
REGIONE ISTRIANA
 CITTÀ DI PULA-POLA
ASSESSORATO ALLA GESTIONE
DEI BENI PATRIMONIALI E
RAPPORTI GIURIDICO
PATRIMONIALI
Sezione alla gestione del patrimonio

KLASA:940-03/24-01/31
URBROJ:2163-7-05-01-0247-24-2
Pula, 29.08.2024.

DL STUDIO d.o.o.
Sv. Cecilija 20
52215 VODNJAN

PREDMET: pismo namjere - najam k.č.1813/4 i 1813/5, k.o.Pula
Dopis

Molimo da u ime i za račun ovog upravnog odjela izradite procjembeni elaborat za procjenu vrijednosti visine zakupa nekretnina k.č. 1813/4 k.o. Pula sa 499 m2 i k.č. 1813/5 k.o. Pula sa 487 m2 odnosno u ukupnoj površini od 986 m2, a u svrhu uređenja parkirališne površine za potrebe poslovne zgrade u Dukičevoj ulici 15 u Puli, sve sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) na način da je dan kakvoće isti kao i dan vrednovanja nekretnine.

p.o. PROČELNICA

Sanja Kljajić Dakić, univ.mag.iur.

 Skeniranjem ovog QR koda, sustav će vas preusmjeriti na stranice izvornika ovog dokumenta, kako biste mogli provjeriti njegovu autentičnost i vjerodostojnost.	Dokument je elektronički potpisan sukladno uredbi (EU) broj 910/2014. Potpisnik: Kljajić Dakić Sanja, GRAD PULA-POLA Datum: 29.08.2024 13:43:44 Certifikat: 2921c379584647c4000000005fc47eb0 Izdavatelj: CN=Fina RDC 2015; O=Financijska agencija; C=HR Hash: SHA256 RSA 
---	--

12.2. Izvadak iz zemljišne knjige



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Puli-Pola
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL PULA
Stanje na dan: 25.08.2024. 12:10

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 324256, PULA

Broj ZK uložka: 13827

Broj zadnjeg dnevnika: Z-560/2005
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1813/4	VINGORAD			499	Pripis iz uložka 11176
		UKUPNO:			499	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Vlasnički dio: 1/1		
	GRAD PULA	
3.1	Zaprimljeno 17.01.2005. broj Z-560/2005 Uslijed prijenosa nekretnine u A, prenosi se i slijedeći upis: Zaprimljeno 08. 11. 2004. broj Z-11331/2004 Zabilježu se podnesena žalba Općinskog državnog odvjetništva, Građansko upravnog odjela protiv ovosudnog rješenja posl. br. Z-10416/04	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 25.08.2024.



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Puli-Pola
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL PULA
Stanje na dan: 25.08.2024. 12:10

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 324256, PULA

Broj ZK uložka: 13828

Broj zadnjeg dnevnika: Z-560/2005
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1813/5	VINOGRAD			487	Pripis iz uložka 11176
		UKUPNO:			487	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 GRAD PULA	
3.1	Zaprimljeno 17.01.2005. broj Z-560/2005 Uslijed prijenosa nekretnina u A, prenosi se i slijedeći upis: Primljeno 08.11. 2004. br. Z-11331/2004 Zabilježuje se podnesena žalba Općinskog državnog odvjetništva, Građansko upravnog odjela protiv ovosudnog rješenja posl. br. Z-10416/04	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 25.08.2024.

12.3. Kopija katastarskog plana i posjedovni list



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

Stanje na dan: 25.08.2024.

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. PULA
k.č.br.: 1813/4

IZVOD IZ KATASTRARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:1250





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

Stanje na dan: 25.08.2024.

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. PULA
k.č.br.: 1813/5

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:1250





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

Stanje na dan: 25.08.2024. 12:20

NESLUŽBENA KOPIJA

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: PULA (Mbr. 324256)
Posjedovni list: 11266

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	GRAD PULA - POLA, FORUM - FORUM 1, PULA 52100 PULA (POLA), HRVATSKA (VLASNIK)	79517841355

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
		1813/4	STANZA FRANK	499	17		
			VINOGRAD	499			
		1813/5	STANZA FRANK	487	17		
			VINOGRAD	487			

12.4. Obavijest iz zbirke kupoprodajnih cijena

REPUBLIKA HRVATSKA ISTARSKA ŽUPANIJA / GRAD PULA-POLA
UPRAVNI ODJEL ZA PROSTORNO UREĐENJE, KOMUNALNI SUSTAV I IMOVINU
ODSJEK ZA UPRAVLJANJE IMOVINOM

OBAVIJEST IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA

Zatražio/la: KARLA BOŽAC (27420165358)

ID Obavijesti: 49890

Za zaprimljeni zahtjev **68674** u svrhu utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnine na adresi DUKIĆEVA ULICA , PULA - POLA obavještavamo Vas da na dan izdavanja ove obavijesti ne raspolažemo traženim (poredbenim) podacima u Zbirci kupoprodajnih cijena Informacijskog sustava tržišta nekretnina. Svaki Zahtjev i Obavijest iz eNekretnina pohranjuje se za potrebe eventualne rekonstrukcije predmeta.

KLASA: 940-03/24-01/373

URBROJ: 05-01-24-02-

IZRADIO/IZRADILA:

ODOBRIO/ODOBRILA:

PULA-POLA, 17.7.2024.



12.5. Izvod iz zbirke kupoprodajnih cijena

REPUBLIKA HRVATSKA - ISTARSKA ŽUPANIJA / GRAD PULA-POLA
UPRAVNI ODJEL ZA PROSTORNO UREĐENJE, KOMUNALNI SUSTAV I IMOVINU
ODSJEK ZA UPRAVLJANJE IMOVINOM

IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA – KUPOPRODAJA ZEMLJIŠTA

Zatražio/la: KARLA BOŽAC (27420165358)

ID Izvatka: 53918

1	B.S.R. NEKRETNINE		1	2	3
2	VRSTA UGOVORA		KP	KP	KP
3	ADRESA		DUKIĆEVA ULICA, PULA - POLA	, PULA - POLA	ŠANDALJSKA ULICA, PULA - POLA
4	VRSTA NEKRETNINE		GZ	GZ	GZ
5	K.Č.	ZEMLJIŠNA KNJIGA	1813/3,1813/7	1906/1	1968/10,1968/11
6	K.O.		PULA,PULA	PULA	PULA,PULA
7	POVRŠINA IZ ZK.UL. (m²)		4264	4245	4863
8	POVRŠINA U PROMETU (m²)		290	5092	2431,50
9	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU		230/4264	1/1	1/2
10	K.Č.	KATASTAR	1813/3	1906/1	1968/11
11	K.O.		PULA	PULA	PULA
12	NAMJENA		K	K1	M
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA		1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA
14	KOEFICIJENT ISKORISTIVOSTI	Ki max			
		Klin max			
15	CIJENA PO m² POVRŠINE (EUR/m²)		121,04	171,87	109,00
16	PODLIJEŽE NAPLATI pdv		NE	DA	NE
	UKLJUČEN PDV		NE	NE	NE
17	DATUM SKLAPANJA UGOVORA		03.10.2022	01.04.2021	30.08.2022
18	CIJENOVNI BLOK		PULA - TRGOVAČKO 1	PULA - TRGOVAČKO 1	PULA - TRGOVAČKO 1
19	STATUS PODATAKA		PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

Napomene:

Br. bil. NEKRETNOSTI	K.č.	NAPOMENA
1	k.č. 1813/3 k.o. PULA	PREDMET KUPOPRODAJE SU UDIELI NA DVA ZEMLJIŠTA

Ovaj izvadak izdaje se u svrhu utvrđivanja vrijednosti nekretnosti na adresi DUKIĆEVA ULICA , PULA - POLA odnosno na k.č. 1813/5; 1813/4 k.o. PULA, PULA; PULA, PULA.

Predmetna nekretnost se prema planu približnih vrijednosti nalazi u cjenovnom bloku .

S osobnim podatcima iz ovoga izvotka procjenitelji su dužni postupati sukladno posebnim propisima kojima se uređuje područje zaštite osobnih podataka.

Podatci u eNekretninama koji nisu evaluirani u JLP(R)S su informativni i prije korištenja korisnik ih treba provjeriti.

Svaki Zahtjev, Izvadak i Obavijest iz eNekretnina pohranjuje se za potrebe eventualne rekonstrukcije predmeta.

KLASA: 940-03/24-01/622

URBROJ: 05-01-24-02-

PULA-POLA, 3.12.2024.



ODOBRIO/ODOBRILA:

POJAŠNJENJA SKRAĆENIH NAZIVA:

VRSTA UGOVORA: KP – kupoprodaja, N – najam, Z – zakup, PS – pravo služnosti, PG – pravo građenja, ZS – zakup uz pravo služnosti, ZPG – zakup uz pravo građenja

VRSTA NEKRETNOSTI: PZ – poljoprivredno zemljište, GZ – građevinsko zemljište, SZ – šumsko zemljište, PNZ – prirodno neplodno zemljište, ST – stan/apartman, G – garaža, PGM – parkirno garažno mjesto, VPM – vanjsko-parkirno mjesto, OK – stambena zgrada-obiteljska kuća, KP8 – stambena zgrada-kuća za povremeni boravak, PP – poslovni prostor, GZG – gospodarska zgrada, PZG – poslovna zgrada, VZG – višestambena zgrada, SKL – skladište, SP – spremište, RN – različite nekretnosti, OS – ostalo, RU – ruševine

NAMJENA: GP_IZGRAĐENO - građevinsko područje - Izgrađeni dio, GP_NEIZGRAĐENO - građevinsko područje - neizgrađeni dio, I - gospodarska namjena, I1 - gospodarska namjena - pretežito industrijska, I2 - gospodarska namjena - pretežito zanatska, E - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina (eksploatacijsko polje), E1 - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina - energetske, E2 - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina - geotermalne vode, E3 - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina - ostalo, H - površine uzgajališta (akvakultura), K - poslovna namjena, K1 - poslovna namjena - pretežito uslužna, K2 - poslovna namjena - pretežito trgovačka, K3 - poslovna namjena - komunalno servisna, T - ugostiteljsko turistička namjena, T1 - ugostiteljsko turistička namjena - hotel, T2 - ugostiteljsko turistička namjena - turističko naselje, T3 - ugostiteljsko turistička namjena - kamp, R - športsko - rekreacijska namjena, R1 - športsko - rekreacijska namjena - golf igralište (PPZ,PPGZ,PPPPG,PPUO/G), R2 - športsko - rekreacijska namjena - jahački centar/hipodrom (PPZ,PPGZ,PPPPG,PPUO/G), R3 - športsko - rekreacijska namjena - centar za šimske športove (PPZ,PPGZ,PPPPG,PPUO/G), R4 - športsko - rekreacijska namjena - teniski centar (PPZ,PPGZ,PPPPG,PPUO/G), R5 - športsko - rekreacijska namjena - centar za vodene športove (PPZ,PPGZ,PPPPG,PPUO/G), P - poljoprivredno tlo isključivo osnovne namjene, P1 - poljoprivredno tlo - osobito vrijedno obradivo tlo, P2 - poljoprivredno tlo - vrijedno obradivo tlo, P3 - poljoprivredno tlo - ostala obradiva tla, Š - šuma isključivo osnovne namjene, Š1 - šuma - gospodarska, Š2 - šuma - zaštitna šuma, Š3 - šuma - šuma posebne namjene, PŠ - ostala poljoprivredno tlo, Šume i šumsko zemljište, V - vodne površine (vodotoci, jezera, akumulacije, retencije, ribnjaci), N - posebna namjena, IS - površine infrastrukturnih sustava, G - groblje, S - stambena namjena, M - mješovita namjena, M1 - mješovita namjena - pretežito stambena, M2 - mješovita namjena - pretežito poslovna, M3 - mješovita namjena - povremeno stanovanje, M4 - mješovita namjena - pretežito poljoprivredna gospodarstva, D - javna i društvena namjena, D1 - javna i društvena namjena - upravna, D2 - javna i društvena namjena - socijalna, D3 - javna i društvena namjena - zdravstvena, D4 - javna i društvena namjena - predškolska, D5 - javna i društvena namjena - školska, D6 - javna i društvena namjena - visoko učilište, D7 - javna i društvena namjena - kultura, D8 - javna i društvena namjena - vjerska, L - turistička - luka posebne namjene, L1 - turistička - luka posebne namjene - privezište, L2 - turistička - luka posebne namjene - turistička luka, L3 - Turistička - luka posebne namjene - marina, L4 - turistička - luka posebne namjene - nautički centar, R1 - športsko rekreacijska namjena - šport (GUP, UPU, DPU), R2 - športsko rekreacijska namjena - rekreacija (GUP, UPU, DPU), R3 - športsko rekreacijska namjena - kupalište (GUP, UPU, DPU), Z - zaštitne zelene površine, Z1 - javne zelene površine - javni park, Z2 - javne zelene površine - igralište, Z3 - javne zelene površine - odmoriste, vrt, I - (ZG) proizvodna namjena (GUP, UPU, DPU), G - (ZG) gospodarska namjena (GUP, UPU, DPU), Z2 - (ZG) gradske park-šume (GUP, UPU, DPU), Z3 - (ZG) tematski park (GUP, UPU, DPU), Z4 - (ZG) javne gradske površine - tematske zone (GUP, UPU, DPU), GB - (ZG) groblje

REPUBLIKA HRVATSKA - ISTARSKA ŽUPANIJA / GRAD PULA-POLA
UPRAVNI ODJEL ZA PROSTORNO UREĐENJE, KOMUNALNI SUSTAV I IMOVINU
ODSIJEK ZA UPRAVLJANJE IMOVINOM

IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA – KUPOPRODAJA ZEMLJIŠTA

Zatražio/la: KARLA BOŽAC (27420165358)

ID Izvatka: 53919

1	ILBR/ NEKRETNOST	1	2
2	VRSTA UGOVORA	KP	KP
3	ADRESA	, PULA - POLA	, PULA - POLA
4	VRSTA NEKRETNOSTI	GZ	GZ
5	K.Č.	1638/2	1640/2
6	K.O.	PULA	PULA
7	POVRŠINA IZ ZK.U.L. (m²)	4606	2183
8	POVRŠINA U PROMETU (m²)	4606	2183
9	SUVLASNIČKI UDIJEL KOJI JE U PROMETU	1/1	1/1
10	K.Č.	1638/2	1640/2
11	K.O.	PULA	PULA
12	NAMJENA	I2	I2
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA		
14	KOEFICIJENT ISKORISTIVOSTI	K1 max	
		K1n max	
15	CIJENA PO m² POVRŠINE (EUR/m²)	61,26	62,16
16	PODILJER NAPLATE PDV	NE	NE
	UKLJUČEN PDV	NE	NE
17	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	17.03.2022	11.11.2022
18	CIJENOVNI BLOK	PULA - PROIZVODNO 6	PULA - PROIZVODNO 6
19	STATUS PODATAKA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

Ovaj izvatak izdaje se u svrhu utvrđivanja vrijednosti nekretnosti na adresi DUKIĆEVA ULICA, PULA - POLA odnosno na k.č. 1813/5; 1813/4 k.o. PULA, PULA; PULA, PULA.

Predmetna nekretnost se prema planu približnih vrijednosti nalazi u cjenovnom bloku .

S osobnim podatcima iz ovoga izvotka procjenitelji su dužni postupati sukladno posebnim propisima kojima se uređuje područje zaštite osobnih podataka.

Podatci u eNekretninama koji nisu evaluirani u JLP(R)S su informativni i prije korištenja korisnik ih treba provjeriti.

Svaki Zahtjev, Izvadak i Obavijest iz eNekretnina pohranjuje se za potrebe eventualne rekonstrukcije predmeta.

KLASA: 940-03/24-01/622

URBROJ: 05-01-24-03-

PULA-POLA, 3.12.2024.



ODOBRIO/ODOBRILA:

POJAŠNJENJA SKRAĆENIH NAZIVA:

VRSTA UGOVORA: KP – kupoprodaja, N – najam, Z – zakup, PS – pravo služnosti, PG – pravo građenja, ZS – zakup uz pravo služnosti, ZPG – zakup uz pravo građenja

VRSTA NEKRETNOSTI: PZ – poljoprivredno zemljište, GZ – građevinsko zemljište, SZ – šumsko zemljište, PNZ – prirodno neplodno zemljište, ST – stan/apartman, G – garaža, PGM – parkirno garažno mjesto, VPM – vanjsko-parkirno mjesto, OK – stambena zgrada-obiteljska kuća, KPB – stambena zgrada-kuća za povremeni boravak, PP – poslovni prostor, GZG – gospodarska zgrada, PZG – poslovna zgrada, VZG – višestambena zgrada, SKL – skladište, SP – spremište, RN – različite nekretnosti, OS – ostalo, RU – ruševine

NAMJENA: GP - IZGRADENO - građevinsko područje - izgrađeni dio, GP - NEIZGRADENO - građevinsko područje - neizgrađeni dio, I - gospodarska namjena, I1 - gospodarska namjena - pretežito industrijska, I2 - gospodarska namjena - pretežito zanatska, E - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina (eksploatacijsko polje), E1 - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina - energetske, E2 - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina - geotermalne vode, E3 - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina - ostalo, H - površine uzgajališta (akvakultura), K - poslovna namjena, K1 - poslovna namjena - pretežito uslužna, K2 - poslovna namjena - pretežito trgovačka, K3 - poslovna namjena - komunalno servisa, T - ugostiteljsko turistička namjena, T1 - ugostiteljsko turistička namjena - hotel, T2 - ugostiteljsko turistička namjena - turističko naselje, T3 - ugostiteljsko turistička namjena - kamp, R - sportsko - rekreacijska namjena, R1 - sportsko - rekreacijska namjena - golf igralište [PPZ,PPGZ,PPPO,PPUO/G], R2 - sportsko - rekreacijska namjena - jahački centar/hipodrom [PPZ,PPGZ,PPPO,PPUO/G], R3 - sportsko - rekreacijska namjena - centar za zimске sportove [PPZ,PPGZ,PPPO,PPUO/G], R4 - sportsko - rekreacijska namjena - teniski centar [PPZ,PPGZ,PPPO,PPUO/G], R5 - sportsko - rekreacijska namjena - centar za vodene sportove [PPZ,PPGZ,PPPO,PPUO/G], P - poljoprivredno tlo isključivo osnovne namjene, P1 - poljoprivredno tlo - osobito vrijedno obradivo tlo, P2 - poljoprivredno tlo - vrijedno obradivo tlo, P3 - poljoprivredno tlo - ostala obradiva tla, S - šuma isključivo osnovne namjene, S1 - šuma - gospodarska, S2 - šuma - zaštitna šuma, S3 - šuma - šuma posebne namjene, PS - ostalo poljoprivredno tlo, šume i šumsko zemljište, V - vodne površine (vodotoci, jezera, akumulacije, retencije, ribnjaci), N - posebna namjena, IS - površine infrastrukturnih sustava, G - groblje, S - stambena namjena, M - mješovita namjena, M1 - mješovita namjena - pretežito stambena, M2 - mješovita namjena - pretežito poslovna, M3 - mješovita namjena - povremeno stanovanje, M4 - mješovita namjena - pretežito poljoprivredna gospodarstva, D - javna i društvena namjena, D1 - javna i društvena namjena - upravna, D2 - javna i društvena namjena - socijalna, D3 - javna i društvena namjena - zdravstvena, D4 - javna i društvena namjena - predškolska, D5 - javna i društvena namjena - školska, D6 - javna i društvena namjena - visoko učilište, D7 - javna i društvena namjena - kultura, D8 - javna i društvena namjena - vjerska, L - turistička - luka posebne namjene, L1 - turistička - luka posebne namjene - privezište, L2 - turistička - luka posebne namjene - turistička luka, L3 - turistička - luka posebne namjene - marina, L4 - turistička - luka posebne namjene - nautički centar, R1 - sportsko rekreacijska namjena - sport (GUP, UPU, DPU), R2 - sportsko rekreacijska namjena - rekreacija (GUP, UPU, DPU), R3 - sportsko rekreacijska namjena - kupalište (GUP, UPU, DPU), Z - zaštitne zelene površine, Z1 - javne zelene površine - javni park, Z2 - javne zelene površine - igralište, Z3 - javne zelene površine - odmoriste, vrt, I - (ZG) proizvodna namjena (GUP, UPU, DPU), G - (ZG) gospodarska namjena (GUP, UPU, DPU), Z2 - (ZG) gradske park-šume (GUP, UPU, DPU), Z3 - (ZG) tematski park (GUP, UPU, DPU), Z4 - (ZG) javne gradske površine - tematske zone (GUP, UPU, DPU), GB - (ZG) groblje

REPUBLIKA HRVATSKA - ISTARSKA ŽUPANIJA / GRAD PULA-POLA
UPRAVNI ODJEL ZA PROSTORNO UREĐENJE, KOMUNALNI SUSTAV I IMOVINU
ODSIJEK ZA UPRAVLJANJE IMOVINOM

IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA – KUPOPRODAJA ZEMLJIŠTA

Zatražio/la: KARLA BOŽAC (27420165358)

ID Izvotka: 54015

1	R.BR. NEKRETNOSTI		1
2	VRSTA UGOVORA		KP
3	ADRESA		ŠANDALISKA ULICA, PULA - POLA
4	VRSTA NEKRETNOSTI		GZ
5	K.Č.	ZEMLJIŠNA KNJIGA	
6	K.O.		
7	POVRŠINA IZ ZKUL (m²)		4863
8	POVRŠINA U PROMETU (m²)		2431,50
9	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU		
10	K.Č.	KATASTAR	1968/11
11	K.O.		PULA
12	NAMJENA		M
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA		1. KATEGORIJA
14	KOEFICIJENT EKSPLOATIVOSTI	K0 max	
		K10 max	
15	CIJENA PO m² POVRŠINE (EUR/m²)		70,15
16	PODLIJEŽJE NAPLATI PDV		NE
	UKLJUČEN PDV		NE
17	DATUM SKLAPANJA UGOVORA		16.01.2023
18	ČINOVNI BLOK		PULA - TRGOVAČKO 1
19	STATUS PODATAKA		PROVEDENA EVALUACIJA

Ovaj izvadak izdaje se u svrhu utvrđivanja vrijednosti nekretnosti na adresi DUKIĆEVA ULICA, PULA - POLA odnosno na k.č. 1813/5; 1813/4 k.o. PULA, PULA; PULA, PULA.

Predmetna nekretnost se prema planu približnih vrijednosti nalazi u cjenovnom bloku.

S osobnim podatcima iz ovoga izvatka procjenitelji su dužni postupati sukladno posebnim propisima kojima se uređuje područje zaštite osobnih podataka.

Podatci u eNekretninama koji nisu evaluirani u JLP(R)S su informativni i prije korištenja korisnik ih treba provjeriti.

Svaki Zahtjev, Izvadak i Obavijest iz eNekretnina pohranjuje se za potrebe eventualne rekonstrukcije predmeta.

KLASA: 940-03/24-01/622

URBROJ: 05-01-24-04-

PULA-POLA, 5.12.2024.



ODOBRILO/ODOBRILA:

POJAŠNJENJA SKRAĆENIH NAZIVA:

VRSTA UGOVORA: KP – kupoprodaja, N – najam, Z – zakup, PS – pravo služnosti, PG – pravo građenja, ZS – zakup uz pravo služnosti, ZPG – zakup uz pravo građenja

VRSTA NEKRETNOSTI: PZ – poljoprivredno zemljište, GZ – građevinsko zemljište, SZ – šumsko zemljište, PNZ – prirodno neplodno zemljište, ST – stan/apartman, G – garaža, PGM – parkirno garažno mjesto, VPM – vanjsko-parkirno mjesto, OK – stambena zgrada-obiteljska kuća, KPB – stambena zgrada-kuća za povremeni boravak, PP – poslovni prostor, GZG – gospodarska zgrada, PZG – poslovna zgrada, VZG – višestambena zgrada, SKL – skladište, SP – spremište, RN – različite nekretnosti, OS – ostalo, RU – ruševine

NAMJENA: GP_IZGRADENO - građevinsko područje - izgrađeni dio, GP_NEIZGRADENO - građevinsko područje - neizgrađeni dio, I - gospodarska namjena, I1 - gospodarska namjena - pretežito industrijska, I2 - gospodarska namjena - pretežito zanatska, E - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina (eksploatacijsko polje), E1 - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina - energetske, E2 - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina - geotermalne vode, E3 - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina - ostalo, H - površine uzgajališta (akvakultura), K - poslovna namjena, K1 - poslovna namjena - pretežito uslužna, K2 - poslovna namjena - pretežito trgovačka, K3 - poslovna namjena - komunalno servisna, T - ugostiteljsko turistička namjena, T1 - ugostiteljsko turistička namjena - hotel, T2 - ugostiteljsko turistička namjena - turističko naselje, T3 - ugostiteljsko turistička namjena - kamp, R - sportsko - rekreacijska namjena, R1 - sportsko - rekreacijska namjena - golf igralište (PPZ, PPGZ, PPPPO, PPUO/G), R2 - sportsko - rekreacijska namjena - jahački centar/hipodrom (PPZ, PPGZ, PPPPO, PPUO/G), R3 - sportsko - rekreacijska namjena - centar za zimске sportove (PPZ, PPGZ, PPPPO, PPUO/G), R4 - sportsko - rekreacijska namjena - teniski centar (PPZ, PPGZ, PPPPO, PPUO/G), R5 - sportsko - rekreacijska namjena - centar za vodene sportove (PPZ, PPGZ, PPPPO, PPUO/G), P - poljoprivredno tlo isključivo osnovne namjene, P1 - poljoprivredno tlo - osobito vrijedno obradivo tlo, P2 - poljoprivredno tlo - vrijedno obradivo tlo, P3 - poljoprivredno tlo - ostala obradiva tla, Š - šuma isključivo osnovne namjene, Š1 - šuma - gospodarska, Š2 - šuma - zaštitna šuma, Š3 - šuma - šuma posebne namjene, PS - ostalo poljoprivredno tlo, šuma i šumsko zemljište, V - vodne površine (vodotoci, jezera, akumulacije, retencije, ribnjaci), N - posebna namjena, IS - površine infrastrukturnih sustava, G - groblje, S - stambena namjena, M - mješovita namjena, M1 - mješovita namjena - pretežito stambena, M2 - mješovita namjena - pretežito poslovna, M3 - mješovita namjena - povremeno stanovanje, M4 - mješovita namjena - pretežito poljoprivredna gospodarstva, D - javna i društvena namjena, D1 - javna i društvena namjena - upravna, D2 - javna i društvena namjena - socijalna, D3 - javna i društvena namjena - zdravstvena, D4 - javna i društvena namjena - predškolska, D5 - javna i društvena namjena - školska, D6 - javna i društvena namjena - visoko učilište, D7 - javna i društvena namjena - kultura, D8 - javna i društvena namjena - vjerska, L - turistička - luka posebne namjene, L1 - turistička - luka posebne namjene - privezište, L2 - turistička - luka posebne namjene - turistička luka, L3 - turistička - luka posebne namjene - marina, L4 - turistička - luka posebne namjene - nautički centar, R1 - sportsko rekreacijska namjena - sport (GUP, UPU, DPU), R2 - sportsko rekreacijska namjena - rekreacija (GUP, UPU, DPU), R3 - sportsko rekreacijska namjena - kupalište (GUP, UPU, DPU), Z - zaštitne zelene površine, Z1 - javne zelene površine - javni park, Z2 - javne zelene površine - igralište, Z3 - javne zelene površine - odmoriste, vrt, i - (ZG) proizvodna namjena (GUP, UPU, DPU), G - (ZG) gospodarska namjena (GUP, UPU, DPU), Z2 - (ZG) gradske park-šume (GUP, UPU, DPU), Z3 - (ZG) tematski park (GUP, UPU, DPU), Z4 - (ZG) javne gradske površine - tematske zone (GUP, UPU, DPU), GB - (ZG) groblje



REPUBLIKA HRVATSKA
ISTARSKA ŽUPANIJA
 GRAD PULA-POLA
UPRAVNI ODJEL ZA
UPRAVLJANJE IMOVINOM I
IMOVINSKO-PRAVNE POSLOVE

REPUBBLICA DI CROAZIA
REGIONE ISTRIANA
 CITTÀ DI PULA-POLA
ASSESSORATO ALLA GESTIONE
DEI BENI PATRIMONIALI E
RAPPORTI GIURIDICO
PATRIMONIALI



ISO 9001



ISO 27001



IQNet SR-10



Cro Cert

*Procjeniteljsko povjerenstvo
za procjenu vrijednosti nekretnina za područje grada Pula-Pola*

KLASA:940-03/24-03/80
URBROJ:2163-7-05-0524-25-3
Pula, 17.01.2025

Upravni odjel za upravljanje imovinom i
imovinsko-pravne poslove / Odsjek za
upravljanje imovinom
Forum 2
52 100 Pula

PREDMET: **Mišljenje Procjeniteljskog povjerenstva na procjembeni elaborat br. 64/07/24 kojim se utvrđuje tržišna vrijednost nekretnine u svrhu utvrđivanja visine zakupa, kč.br. 1813/4 i kč.br. 1813/5 obje k.o. Pula -dostavlja se**

Poštovani,

temeljem Vašeg zahtjeva za dostavu mišljenja procjeniteljskog povjerenstva na procjembeni elaborat br. 64/07/24 iz prosinca 2024. godine, izrađen od ovlaštenog procjenitelja Karle Božac, dipl. ing.građ. iz društva DL STUDIO d.o.o., kojim se utvrđuje tržišna vrijednost nekretnine u svrhu utvrđivanja visine zakupa, **kč.br. 1813/4 i kč.br. 1813/5 obje k.o. Pula**, dostavljamo Vam mišljenje kako slijedi.

Procjeniteljsko povjerenstvo je na svojoj sjednici, održanoj dana 17. siječnja 2025. godine, nakon razmatranja navedenog procjembenog elaborata, utvrdilo da je navedeni procjembeni elaborat izrađen u skladu sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (Narodne novine br. 78/15) i Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina (Narodne novine br. 105/15).



ISO 9001



ISO 27001



IQNet SR-10



Cro Cert

Iskazana vrijednost za građevinsko zemljište u elaboratu vještaka je u okviru u odnosu na prosječnu cijenu iz Evidencije o prometu nekretnina informacijskog sustava Porezne uprave u razdoblju vrednovanja nekretnine vještaka, te je ista prihvatljiva u odnosu na prosječnu cijenu iz informacijskog sustava Porezne uprave, a za utvrđenu visinu zakupa Porezna uprava nije u mogućnosti dostaviti traženo mišljenje iz razloga što informacijski sustav Porezne uprave ne prati zasebno takav promet nekretnina.

S poštovanjem,

Predsjednica povjerenstva:
Anamarija Šegota, mag.iur.

DOSTAVITI:

1. Grad Pula-Pola, Upravni odjel za upravljanje imovinom i imovinsko-pravne poslove s prilogom:
 - Procjembeni elaborat
2. Arhiva

Skeniranjem ovog QR koda, sustav
će vas preusmjeriti na stranice
izvornika ovog dokumenta, kako
biste mogli provjeriti njegovu
autentičnost i vjerodostojnost.

ZAPISNIK

sa sjednice Povjerenstva za provedbu javnog natječaja za davanje u zakup zemljišta u M.O. Busoler, zemljišnoknjižne oznake k.č.br. 1813/4 i k.č.br. 1813/5, obje u k.o. Pula, održane dana 25. ožujka 2025. godine, s početkom u 10:00 sati, u službenim prostorijama Upravnog odjela za upravljanje imovinom i imovinsko-pravne poslove, Odsjeka za upravljanje imovinom, Forum 2, Pula.

Članovi Povjerenstva:

1. Orijeta Babić
2. Dijana Šain
3. Zlatko Džananović

Zapisničar:

Stefan Kovčalijski

Započeto u 10:00 sati.

Predsjednik Povjerenstva uvodno otvara postupak javnog nadmetanja za davanje u zakup odnosno zemljišta, i to usmenim nadmetanjem ponuditelja, a sve u svezi Natječaja za davanje u zakup navedenih zemljišta, objavljenog u dnevnom tisku "Glas Istre", na oglasnoj ploči Upravnog odjela za upravljanje imovinom i imovinsko-pravne poslove, kao i službenim stranicama Grada Pule (www.pula.hr), dana 17. ožujka 2025. godine te ukratko upozna prisutne s pravilima nadmetanja.

Natječaj će se provesti usmenim nadmetanjem. Najmanji iznos povećanja usmene ponude za zakup iznosi 10% početne mjesečne zakupnine. Usmeno nadmetanje okončati će se po isteku dvije minute od davanja najpovoljnije ponude ili odustankom.

Pristupa se zaprimanju prijava, te se pozivaju nazočni ponuditelji da se prijave za usmeno nadmetanje za zakup:

- 1) **nekretnine zemljišnoknjižne oznake k.č.br. 1813/4 u k.o. Pula, površine: 499,00 m² i**
- 2) **nekretnine zemljišnoknjižne oznake k.č.br. 1813/5 u k.o. Pula, površine: 487,00 m².**

- početna godišnja zakupnina: 6.765,00 EUR/m²
- jamčevina u iznosu od 677,00 EUR





ISO 9001



ISO 27001



IQNet SR-10



Cro Cert

Za zakup predmetnih nekretnina zaprimljena je prijava:

- 1) LERENT d.o.o. (OIB: 67725111360, MBS: 081449591), sa sjedištem u Zagrebu (Grad Zagreb) Perjavica 90, zastupano po ALEX IVINIĆ s prebivalištem u Puli, Paduljski put 58, OIB: 39919109444.

Prijavi prilaže:

- preslik važeće osobne iskaznice,
- punomoć za zastupanje,
- izvadak iz sudskog registra,
- dokaz o uplaćenju jamčevini,
- potvrdu Upravnog odjela za financije i gospodarstvo da nema nepodmirenih dugovanja nastalih prema Gradu Puli,

Prijava se smatra valjanom.

LERENT d.o.o. nudi iznos od 6.765,00 EUR

Povjerenstvo utvrđuje da je za zemljišta u M.O. Busoler, zemljišnoknjižne oznake k.č.br. 1813/4 i k.č.br. 1813/5, obje u k.o. Pula, najpovoljnija ponuda LERENT d.o.o po godišnjoj zakupnini u iznosu od 6.765,00 EUR.

Dovršeno u 10:15 sati.

ZAPISNIČAR



ČLANOVI POVJERENSTVA

