



REPUBLIKA HRVATSKA
ISTARSKA ŽUPANIJA
 **GRAD PULA-POLA**
GRADONAČELNIK

REPUBBLICA DI CROAZIA
REGIONE ISTRIANA
 **CITTÀ DI PULA-POLA**
IL SINDACO

KLASA:944-05/25-01/12
URBROJ:2163-7-01-01-0019-25-8
Pula, 06. listopada 2025.

GRADSKO VIJEĆE
GRADA PULA - POLA

PREDMET: Zaključak o utvrđivanju prijedloga Odluke o prihvatu
ponude i sklapanju ugovora o kupoprodaji
- dostavlja se

U predmetu razmatranja i utvrđivanja prijedloga Odluke o prihvatu ponude i sklapanju ugovora o kupoprodaji, temeljem članka 48. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi (Narodne novine br. 33/01, 60/01-vjerodostojno tumačenje, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13-pročišćeni tekst, 137/15-ispravak, 123/17, 98/19, 144/20) i članka 61. Statuta Grada Pula - Pola (Službene novine – Bollettino ufficiale Pula - Pola br. 7/09, 16/09, 12/11, 1/13, 2/18, 2/20, 4/21, 5/21), Gradonačelnik Grada Pula - Pola dana 06. listopada 2025. godine, donio je

Z A K L J U Č A K

1. Utvrđuje se prijedlog Odluke o prihvatu ponude i sklapanju ugovora o kupoprodaji.
2. Akt iz točke 1. sastavni je dio ovog Zaključka.
3. Ovaj Zaključak proslijedit će se Gradskom vijeću Grada Pula - Pola, na nadležno postupanje.
Ovlašćuju se Peđa Grbin, gradonačelnik Grada Pula - Pola, Siniša Gordić, zamjenik gradonačelnika Grada Pula - Pola, Vito Paoletić, zamjenik gradonačelnika Grada Pula - Pola, Maša Mihelić, službenica privremeno ovlaštena za obavljanje poslova pročelnice Upravnog odjela za izgradnju, komunalno gospodarstvo, promet i imovinu i Zlatko Džananović, pomoćnik pročelnice Upravnog odjela za izgradnju, komunalno gospodarstvo, promet i imovinu, da sudjeluju u radu Gradskog vijeća po prijedlogu akta, te da se izjašnjavaju o amandmanima na isti.
4. Ovaj Zaključak stupa na snagu danom donošenja.

GRADONAČELNIK
Peđa Grbin



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



Temeljem čl. 35. i čl. 391. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (Narodne novine 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 100/04, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15 i 94/17), u vezi sa čl. 48. Zakona o lokalnoj upravi i područnoj (regionalnoj) samoupravi (Narodne novine 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), čl. 15. i 16. Odluke o uvjetima i postupku natječaja za prodaju nekretnina, osnivanje prava građenja i davanja u zakup građevinskog zemljišta (Službene novine – Bollettino ufficiale Pula - Pola br. 2/97, 6/98 i 2/99) i čl. 39. Statuta Grada Pula - Pola (Službene novine – Bollettino ufficiale Pula - Pola br. 7/09, 16/09, 12/11, 1/13, 2/18, 2/20, 4/21 i 5/21), Gradsko vijeće Grada Pula - Pola, na sjednici održanoj dana _____ 2025. godine, donijelo je

ODLUKU

o prihvatu ponude i sklapanju ugovora o kupoprodaji

I

Prihvaća se prijedlog Komisije za provedbu natječaja KLASA: 944-05/25-01/12, URBROJ: 2163-7-05-04-0247-25-5, od 26. rujna 2025. godine, te isti čini sastavni dio ove Odluke.

II

U skladu s prijedlogom iz točke I sklopit će se ugovori o kupoprodaji s najpovoljnijim ponuditeljem kako slijedi:

- DONAR d.o.o. iz Pule, Riva 1, OIB: 18619097332, prodaje se građevinsko zemljište, k.č. 864/103 k.o. Galižana, površine 2448 m², po početnoj cijeni od 169.269,00 Eura, kao najpovoljnijem ponuditelju.

Kupac će kupoprodajnu cijenu isplatiti u cijelosti u roku od 30 dana od dana sklapanja ugovora.

III

Porez na promet nekretnina, troškove ovjere potpisa i uknjižbe u zemljišnim knjigama kod Općinskog suda u Puli kao i troškove izrade procjembenog elaborata snosi kupac nekretnine iz točke II ove Odluke.

IV

Ugovor o kupoprodaji sklapa se u roku od 8 dana od dana donošenja ove Odluke.

Uknjižba prava vlasništva provest će se nakon potpisivanja i ovjeravanja Ugovora o kupoprodaji, te potpune isplate kupoprodajne cijene i troškova izrade procjembenih elaborata.

Kupac je u obvezi podnijeti javnom bilježniku ugovor radi ovjeravanja potpisa prodavatelja u roku od 8 dana od dana preuzimanja ugovora.



V

Provedba ove Odluke povjerava se Upravnom odjelu za izgradnju, komunalno gospodarstvo, promet i imovinu Grada Pula-Pola.

VI

Ova Odluka stupa na snagu danom donošenja.

Privitak:
Zapisnik Komisije za provedbu natječaja
KLASA: 944-05/25-01/12
URBROJ: 2168-7-05-04-0247-25-5

KLASA:944-05/25-01/12
URBROJ:
Pula,

GRADSKO VIJEĆE GRADA PULA – POLA

PREDSJEDNIK
Valter Boljunčić

O B R A Z L O Ž E N J E

PRAVNI TEMELJ ZA DONOŠENJE AKTA:

Čl. 35. i čl. 391. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (Narodne novine 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 100/04, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15 i 94/17), u vezi sa čl. 48. Zakona o lokalnoj upravi i područnoj (regionalnoj) samoupravi (Narodne novine 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), čl. 15. i 16. Odluke o uvjetima i postupku natječaja za prodaju nekretnina, osnivanje prava građenja i davanja u zakup građevinskog zemljišta (Službene novine – Bollettino ufficiale Pula - Pola br. 2/97, 6/98 i 2/99) i čl. 39. Statuta Grada Pula - Pola (Službene novine – Bollettino ufficiale Pula - Pola br. 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 kupoprodajnih ugovora za nekretninu čija vrijednost prelazi iznos od 132.723,00 Eura.

PRIKAZ STANJA KOJE SE UREĐUJE AKTOM:

Dana 26. rujna 2025. godine proveden je javni natječaj za prodaju građevinskog zemljišta. Natječaj je provodila Komisija za provedbu natječaja te je, nakon provedene licitacije, utvrdila da je najpovoljniji ponuditelj za nekretninu pod rednim brojem 11. natječaja, k.č. 864/103 k.o. Galižana, ponuditelj naveden u točki II prijedloga ove Odluke – trgovačko društvo DONAR d.o.o. iz Pule, Riva 1, OIB: 18619097332, po cijeni od 169.269,00 Eura.

Ponuditelj je po uvjetima natječaja dužan kupoprodajnu cijenu isplatiti u cijelosti u roku od 30 dana od dana sklapanja ugovora o kupoprodaji zajedno s troškovima izrade procjemenog elaborata.

PROCJENA POTREBNIH FINANCIJSKIH SREDSTAVA ZA PROVEDBU AKTA:

Za provedbu akta nije potrebno izdvojiti financijska sredstva.

SLUŽBENICA KOJA JE PRIVREMENO
OVLAŠTENA OBAVLJATI POSLOVE PROČELNICE
Maša Mihelić, univ.mag.oec.



REPUBLIKA HRVATSKA
ISTARSKA ŽUPANIJA
 **GRAD PULA-POLA**
UPRAVNI ODJEL ZA IZGRADNJU,
KOMUNALNO GOSPODARSTVO,
PROMET I IMOVINU
Odsjek za upravljanje imovinom

REPUBBLICA DI CROAZIA
REGIONE ISTRIANA
 **CITTÀ DI PULA-POLA**
ASSESSORATO ALL'EDIFICAZIONE,
GESTIONE DEI SERVIZI COMUNALI,
TRASPORTI E PATRIMONIO
Sezione alla gestione del patrimonio

KLASA: 944-05/25-01/12,

URBROJ: 2163-7-05-04-0247-25-5

Z A P I S N I K

sa sjednice Komisije za prodaju nekretnina Grada Pula-Pola, održane dana 26. rujna 2025. godine s početkom u 10,00 sati, u prostorijama Grada Pula-Pola, Forum 1, u predmetu Natječaj za prodaju građevinskog zemljišta.

Članovi Komisije:

1. Zlatko Džananović, predsjednika Komisije
2. Barbara Batelić, član Komisije
3. Orijeta Babić, član Komisije

Zapisničar:

Milan Korica

Predsjednik Komisije uvodno otvara postupak javnog nadmetanja za prodaju građevinskog zemljišta u svezi provedbe Natječaja za prodaju građevinskog zemljišta, objavljenog dana 17. rujna 2025. godine u dnevnom tisku "Glas Istre", a dana 16. rujna 2025. godine na web stranicama Grada Pula-Pola i oglasnoj ploči Upravnog odjela.

Nadalje, Predsjednik Komisije ukratko upoznaje prisutne sa pravilima nadmetanja.

Upravni odjel za upravljanje imovinom i imovinsko-pravne poslove raspisao je natječaj za prodaju građevinskog zemljišta i to:

- k.č. 4945/95 k.o. Pula
- k.č. 1659/2 k.o. Pula
- k.č. 780/220 k.o. Galižana
- k.č. 301/2 k.o. Pula
- k.č. 3885/44 k.o. Pula
- k.č. 614/1 k.o. Pula
- k.č. 615/2 k.o. Pula
- k.č.zgr. 1254 k.o. Pula
- 57/991 od k.č. 3723/13 k.o. Pula
- 12/230 od k.č. 542/62 k.o. Pula
- k.č. 864/103 k.o. Galižana
- 75/223 od k.č. 38 k.o. Pula
- k.č. 103/156 i k.č. 103/157 obje k.o. Štinjan
- k.č. 1055/2 Pula
- k.č. 787/6 i k.č. 785/9

NAPOMENE:

Nekretnina pod rednim brojem 2., 4., 6. i 7. opterećene su izvanknjižnim pravom služnosti postavljanja i održavanja elektroničke komunikacijske infrastrukture.

Za nekretnine pod rednim brojem 4. doneseno je Rješenje o utvrđivanju građevne čestice na način da građevnu česticu čini i nekretnina navedena pod tim rednim brojem.

Nekretnina pod rednim brojem 5. opterećena je pravom služnosti postavljanja i održavanja vodovodne infrastrukture i pravom služnosti polaganja i održavanja kanalizacijskog sustava odvodnje otpadnih voda, zbog čega je cijena predmetne nekretnine umanjena sukladno procjeni sudskog vještaka.

Nekretnine pod rednim brojem 6. i 7. nemaju neposredni pristup do javno prometne površine zbog čega je cijena predmetne nekretnine umanjena sukladno procjeni sudskog vještaka.

Nekretnina pod rednim brojevima 9. izlaže se prodaji prema potvrđenom parcelacijskom elaboratu za čiju je provedbu u katastarskom operatu potrebno prethodno sastaviti ispravu za provedbu u zemljišnim knjigama i odnosi se na dijelove čestica u njima označenima

odgovarajućom površinom. Uknjižba prava vlasništva u korist kupca, odnosno dioba prema potvrđenom parcelacijskom elaboratu, provest će se po sklapanju ugovora o kupoprodaji i potpunoj isplati kupoprodajne cijene.

Nekretnine pod rednim brojem 10. privodi se namjeni na dijelu k.č. 542/62 k.o. Pula, na kojem se nalazi zgrada koja nije predmet prodaje i njezina vrijednost nije uračunata u kupoprodajnu cijenu, a po rekonstrukciji i etažiranju novoizgrađenog dijela objekta te zadržavanja u prostoru garaže u vlasništvu Grada Pula-Pola, obveza je kupca upis prava vlasništva na etažnom udjelu koji se odnosi na dogradni dio zgrade.

Kupci nekretnina na kojima postoji teret raznih instalacija, u slučaju intervencije ili sličnih radova na instalacijama dužni su osigurati nesmetan pristup instalacijama ovlaštenim djelatnicima radi izvođenja radova.

Eventualna izmještanja instalacija, priključaka i objekata koja su teret na predmetnim zemljištima kupac zemljišta izvršit će o vlastitom trošku u skladu s posebnim uvjetima nadležnih pravnih osoba.

Nekretnine se izlažu prodaji prema načelu «viđeno-kupljeno», što isključuje sve naknadne prigovore kupca.

U slučaju postojanja posjeda treće osobe na nekretnini kupac je dužan o svojem trošku osloboditi nekretninu od stvari i osoba. Vrijednosti eventualno izgrađenih građevina na nekretninama koje su predmet prodaje ne pripadaju prodavatelju, te iste nisu uključene u kupoprodajnu cijenu.

Namjena građevinskog zemljišta i građevina

Na predmetnom građevinskom zemljištu izgradnja, odnosno privođenje namjeni, vršit će se u skladu s dokumentima prostornog uređenja, posebnim uvjetima građenja i ostalim uvjetima predviđenima važećim propisima.

Nadalje, privođenje namjeni treba biti u skladu s posebnim uvjetima građenja i ostalim pravno važećim propisima. Investitori su u obvezi prilagoditi se u pogledu arhitektonske kompozicije i oblikovanja građevina karakteru zone u kojoj se nalaze, a arhitektonsko oblikovanje građevina mora biti usklađeno s okolnom gradnjom.

Kupci nekretnina prilikom ishodovanja propisanih dokumenata prostornog uređenja dužni su na kupljenim nekretninama poštivati uvjete Grada Pule-Pola i drugih pravnih osoba u vezi planirane komunalne i druge infrastrukture.

Grad Pula-Pola ne odgovara za eventualnu izmjenu ili ograničenja u pogledu uvjeta gradnje koji se mogu pojaviti kao posljedica izmjene pozitivnih zakonskih ili podzakonskih propisa.

Opseg uređenja građevinskog zemljišta

Na građevinskom zemljištu radi priključenja planiranih građevina predviđena je izgradnja telekomunikacijske, plinske i elektro mreže, te izgradnja objekata i uređaja komunalne infrastrukture, i to: prometnice, sustava odvodnje oborinskih i otpadnih voda, javne rasvjete te vodovodne i kanalizacijske mreže.

Gradnja telekomunikacijske, plinske i elektro mreže i uređaja, te vodovoda i sustava odvodnje otpadnih voda, kao i rok u kojem će se izvesti i omogućiti priključak građevinske parcele na komunalnu i drugu infrastrukturu, regulirat će se posebnim aktom kojeg kupac pribavlja u skladu s posebnim propisima.

Visinu i način plaćanja komunalnog doprinosa za izgradnju objekata i uređaja komunalne infrastrukture, i to: izgradnju prometnice, odvodnju oborinskih voda i javne rasvjete, kao i rok u kojem će se omogućiti priključak građevinskim parcelama na komunalnu infrastrukturu, odredit će se sukladno važećim pozitivnim propisima.

Kupac zemljišta o svom će trošku izvršiti eventualnu prenamjenu zemljišta u skladu s odredbama Zakona o poljoprivrednom zemljištu.



Natječaj za prodaju nekretnina iz točke I ovog Natječaja provest će se usmenim javnim nadmetanjem.

Oglas o raspisivanju natječaja objavit će se u dnevnom tisku, na oglasnoj ploči Upravnog odjela za izgradnju, komunalno gospodarstvo, promet i imovinu Grada Pula-Pola i na web-stranici Grada Pule-Pola.

Jamčevina za sudjelovanje na natječaju iznosi 10% od početne cijene i uplaćuje se posebno za svaku pojedinu nekretninu koja se izlaže prodaji.

Jamčevina se uplaćuje na žiro račun Grada Pule-Pola broj IBAN HR9523600001835900006 Grad Pula-Pola-Proračun, model 68, pozivom na broj 7889-OIB, te mora biti evidentirana na računu Grada Pula-Pola najmanje dva dana prije početka nadmetanja.

Ugovori o kupoprodaji sklapaju se u roku od 8 dana od dana donošenja Odluke nadležnog tijela o prihvatu ponude.

Najpovoljniji ponuditelji koji odustanu od ponude nakon okončanja usmenog nadmetanja i unošenja u zapisnik utvrđenja Komisije o ponudi koju smatra najpovoljnijom za pojedinu nekretninu, koji ne pristupe sklapanju ugovora o kupoprodaji u za to ostavljenom roku, ili ne uplate u cijelosti ugovorenu cijenu u skladu sa sklopljenim ugovorom, gube pravo na povrat uplaćene jamčevine, a nekretnina će se ponovno izložiti prodaji na javnom natječaju.

Rok za plaćanje ugovorene cijene je bitan sastojak ugovora, a u slučaju propuštanja tog roka nastupaju pravne posljedice predviđene odredbom članka 361. Zakona o obveznim odnosima (NN 35/05, 41/08, 125/11, 78/15, 29/18, 126/21, 114/22, 156/22 i 155/23). Prodavatelj (vjerovnik) može održati ugovor na snazi ako nakon isteka roka, bez odgađanja pisano obavijesti kupca (dužnika) da zahtijeva ispunjenje ugovora u daljnjem roku od 30 dana, nakon čega može izjaviti da raskida ugovor.

Javnobilježničke troškove i troškove zemljišnoknjižne provedbe ugovora snosi kupac.

Kupci nekretnina dužni su platiti Gradu Pula-Pola troškove izrade elaborata procjene nekretnina u visinu iznosa utvrđenih u tablici iz točke I ove Odluke, na žiro račun Grada Pule-Pola broj IBAN HR9523600001835900006 Grad Pula-Pola-Proračun, model 68, pozivom na broj 7706-OIB u roku od 30 dana od dana sklapanja Ugovora o kupoprodaji.

Kupoprodajnu cijenu kupac plaća u cijelosti u roku od 30 dana od dana sklapanja ugovora.

PRAVILA NADMETANJA

1. Komisija za provedbu natječaja, na mjestu i u vrijeme određenim za provedbu javnog nadmetanja uvodno otvara nadmetanje i zaprima prijave i dokaze.

2. Natjecatelji prijavljuju sudjelovanje u javnom nadmetanju na način da nakon uvodnog otvaranja nadmetanja predaju Komisiji za provedbu natječaja prijavu s osobnim podacima te prilaganjem dokaza (u izvorniku ili ovjerenom presliku):

- o uplati jamčevine (uplatnica)
- o državljanstvu odnosno registraciji pravne osobe,
- o podmirenju svih dospjelih dugovanja prema Gradu Puli (potvrda Upravnog odjela za financije i gospodarstvo Grada Pula -Pola, Polanijev prolaz 2)
- punomoć za zastupanje (ako na nadmetanju sudjeluje osoba u svojstvu punomoćnika), odnosno ovlaštenje predstavnika pravnih osoba.

Ako je kao najpovoljniji ponuditelj utvrđena fizička ili pravna osoba pripadnosti državi koja nije članica Europske unije, ta je osoba dužna pribaviti potrebnu suglasnost za sklapanje ugovora o kupoprodaji sukladno odredbama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima.

3. Komisija za provedbu natječaja razmatra prijave i dokaze, utvrđuje njihovu pravnu valjanost, te donosi odluku koju odmah objavljuje.

4. Usmeno nadmetanje natjecatelja s valjanom prijavom i potpunim dokazima provodi se za svaku lokaciju posebno. Ako se za pojedinu lokaciju prijavio i natjecao samo jedan natjecatelj, uzet će se njegova ponuda u početnoj visini kupoprodajne cijene kao najpovoljnija.

5. Najmanji iznos povećanja ponude iznosi 5% od početne kupoprodajne cijene.
6. Usmeno nadmetanje okončat će se po isteku 2 minute od davanja najpovoljnije ponude.
7. Po okončanju nadmetanja Komisija za provedbu natječaja utvrđuje koja se ponuda smatra najpovoljnijom te takvo utvrđenje unosi u zapisnik. Ukoliko je najpovoljniju ponudu dala pravna osoba, poziva se da se odmah izjasni hoće li koristiti pravo na prijenos porezne obveze, te se takvo izjašnjenje također unosi u zapisnik.
8. Zapisnik o provedenom nadmetanju s prijedlogom za prihvrat ponude koju smatra najpovoljnijom, Komisija za provedbu natječaja dostavlja nadležnom tijelu Grada Pule-Pola na razmatranje i odlučivanje.
9. Odluku o prihvatu najpovoljnije ponude i sklapanju ugovora, ovisno o visini ponuđene cijene, donosi Gradonačelnik Grada Pule-Pola, za ponude do iznosa od 132.722,81 Eura, odnosno Gradsko vijeće Grada Pule-Pola, za ponude veće od iznosa od 132.722,81 Eura.
10. Ugovor o kupoprodaji sklapa se u roku od 8 dana od donošenja Odluke nadležnog tijela Grada Pule-Pola o prihvatu ponude i sklapanju ugovora.

Sukladno Zakonu o pravu na pristup informacijama (NN 25/13 i 85/15), Grad Pula-Pola kao tijelo javne vlasti, obavezno je, radi upoznavanja javnosti, omogućiti pristup informacijama o svom radu pravodobnom objavom na internetskim stranicama ili u javnom glasilu. U cilju zakonom utvrđene svrhe i u interesu javnosti, Grad Pula-Pola objavljuje sve donesene akte na službenoj internetskoj stranici i u službenom glasilu Grada. Slijedom navedenog, smatrat će se da je natjecatelj, podnošenjem prijave koja sadrži njegove osobne podatke na ovaj natječaj, uz tražene priloge, dao privolu za njihovo prikupljanje, obradu i korištenje istih javnom objavom na internetskim stranicama i u službenom glasilu Grada Pule-Pola, a u svrhu u koju su prikupljeni.

Nadležno tijelo Grada Pule-Pola pridržava pravo poništiti objavljeni natječaj u cijelosti ili djelomično, bez posebnog obrazloženja, do donošenja Odluke o prihvatu ponude i sklapanju ugovora o kupoprodaji.

Javno nadmetanje provest će se u prostorijama Komunalne palače u Puli, Forum 1, dana 26. rujna 2025. godine s početkom u 10,00 sati.

Ovjerovitelji zapisnika su:

1. Tomislav Brkić iz Zagreba, Kostanjek 40/4
2. Denis Lazar iz Pule, Jelušićev prilaz

Nakon toga pristupa se zaprimanju prijava, te se pozivaju nazočni punuditelji da se prijave za usmeno nadmetanje za prodaju građevinskog zemljišta.

1. Za građevinsko zemljište pod red.br.1. k.č. 4945/95 k.o. Pula, površine 26 m2, po početnoj cijeni od 4.115,00 Eura, prijavu podnosi:

- 1.1. Denis Lazar iz Pule, Jelušićev prilaz 12.

Prijavi prilaže:



- dokaz o uplaćenju jamčevini,
- dokaz državljanstva- osobna iskaznica,
- potvrdu Upravnog odjela za financije i gospodarstvo o podmirenim dugovanjima prema Gradu Pula-Pola.

Prijava je valjana

Komisija utvrđuje da su za zemljište pod rednim brojem 1, Denis Lazar najpovoljniji ponuditelji po početnoj cijeni od 4.115,00 Eura.

2. Za građevinsko zemljište pod red.br. 2. k.č. 1659/2 k.o. Pula, površine 50 m², po početnoj cijeni od 10.000,00 Eura, nema prijava.

3. Za građevinsko zemljište pod red.br. 3. k.č. 780/220 k.o. Galižana, sa 100 m², po početnoj cijeni od 9.601,00 Eura, prijavu podnosi:

3.1. Goran Pereša iz Pule, Sponzina 1.

Prijavi prilaže:

- dokaz o uplaćenju jamčevini,
- dokaz državljanstva- osobna iskaznica,
- potvrdu Upravnog odjela za financije i gospodarstvo o podmirenim dugovanjima prema Gradu Pula-Pola.

Prijava je valjana.

3.2. Romina Rojnić iz Pule, Ulica Starih statuta 1 Pula.

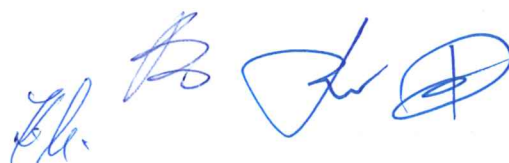
Prijavi prilaže:

- dokaz o uplaćenju jamčevini,
- dokaz državljanstva- osobna iskaznica,
- potvrdu Upravnog odjela za financije i gospodarstvo o podmirenim dugovanjima prema Gradu Pula-Pola.

Prijava je valjana.

Pristupa se javnom nadmetanju:

Goran Pereša nudi 10.081,05 Eura
Romina Rojnić nudi 10.561,10 Eura
Goran Pereša nudi 11.041,15 Eura
Romina Rojnić nudi 11.521,20 Eura
Goran Pereša nudi 12.001,25 Eura
Romina Rojnić nudi 12.481,30 Eura
Goran Pereša nudi 12.961,35 Eura
Romina Rojnić nudi 13.441,40 Eura
Goran Pereša nudi 13.921,45 ur
Romina Rojnić nudi 14.401,50 Eura
Goran Pereša nudi 14.881,55 Eura
Romina Rojnić nudi 15.361,60 Eura
Goran Pereša nudi 15.841,65 Eura
Romina Rojnić nudi 16.321,70 Eura
Goran Pereša nudi 16.801,75 Eura
Romina Rojnić nudi 17.281,80 Eura
Goran Pereša nudi 17.761,85 Eura
Romina Rojnić nudi 18.241,90 Eura
Goran Pereša nudi 18.721,95 Eura
Romina Rojnić nudi 19.202,00 Eura
Goran Pereša nudi 19.682,05 Eura
Romina Rojnić nudi 20.162,10 Eura
Goran Pereša nudi 20.642,15 Eura
Romina Rojnić nudi 21.122,20 Eura
Goran Pereša nudi 21.602,25 Eura
Romina Rojnić nudi 22.082,30 Eura



Goran Pereša nudi 22.562,35 Eura

Romina Rojnić nudi 23.042,41 Eura

Goran Pereša nudi 23.522,45 Eura

Romina Rojnić nudi 24.002,50 Eura

Goran Pereša nudi 24.482,55 Eura

Romina Rojnić nudi 24.962,60 Eura

Goran Pereša nudi 25.442,65 Eura

Romina Rojnić nudi 25.922,70 Eura

Goran Pereša nudi 26.402,75 Eura

Romina Rojnić nudi 26.882,80 Eura

Goran Pereša nudi 27.362,85 Eura

Romina Rojnić nudi 27.842,90 Eura

Goran Pereša nudi 28.322,95 Eura

Romina Rojnić nudi 28.803,00 Eura

Goran Pereša nudi 29.283,05 Eura

Romina Rojnić nudi 29.763,10 Eura

Goran Pereša nudi 30.243,15 Eura

Romina Rojnić nudi 30.723,20 Eura

Goran Pereša nudi 31.203,25 Eura

Romina Rojnić nudi 31.683,30 Eura

Goran Pereša nudi 32.163,35 Eura

Romina Rojnić odustaje

Komisija utvrđuje da je za zemljište pod rednim brojem 3, Goran Pereša najpovoljniji ponuditelj po početnoj cijeni od 32.163,35 Eura.

4. Za građevinsko zemljište pod red.br. 4. k.č. 301/2 k.o. Pula, površine 122 m², po početnoj cijeni od 23.363,00 Eura, prijavu podnosi:

4.1. Klaudio Franković iz Martinski 2, Sveti Martin, Labin.



Prijavi prilaže:

- dokaz o uplaćenju jamčevini,
- dokaz državljanstva- osobna iskaznica,
- potvrdu Upravnog odjela za financije i gospodarstvo o podmirenim dugovanjima prema Gradu Pula-Pola.

Prijava je valjana.

Komisija utvrđuje da je za zemljište pod rednim brojem 4, Klaudio Franković najpovoljniji ponuditelj po početnoj cijeni od 23.363,00 Eura.

5. Za građevinsko zemljište pod red.br. 5. k.č. 3885/44 k.o. Pula, površine 279 m², po početnoj cijeni od 61.930,00 Eura, nema prijava.

6. Za građevinsko zemljište pod red.br. 6. k.č. 614/1 k.o. Pula, površine 403 m², po početnoj cijeni od 56.912,00 Eura, nema prijava.

7. Za građevinsko zemljište pod red.br. 7. k.č. 615/2 k.o. Pula, površine 462 m², po početnoj cijeni od 65.230,00 Eura, nema prijava.

8. Za građevinsko zemljište pod red.br. 8. k.č.zgr. 1254 k.o. Pula, površine 190 m², po početnoj cijeni od 38.170,00 Eura, prijavu podnosi:

8.1. Želimira Mioković iz Siska, Stjepana Rožankovića 6,

Prijavi prilaže:

- dokaz o uplaćenju jamčevini,
- osobna iskaznica,
- potvrdu Upravnog odjela za financije i gospodarstvo o podmirenim dugovanjima prema Gradu Pula-Pola.

Prijava je valjana.

Komisija utvrđuje da je za zemljište pod rednim brojem 8, Želimira Mioković, najpovoljniji ponuditelj po početnoj cijeni od 38.170,00 Eura.

9. Za građevinsko zemljište pod red.br. 9. 57/991 od k.č. 3723/13 k.o. Pula, površine 57 m², po početnoj cijeni od 13.000,00 Eura, prijavu podnosi:

9.1. Anica Filipović iz Pule, Bože Gumpca 69,

Prijavi prilaže:

- dokaz o uplaćenju jamčevini,
- izvadak iz trgovačkog registra



- osobna iskaznica,
- potvrdu Upravnog odjela za financije i gospodarstvo o podmirenim dugovanjima prema Gradu Pula-Pola.

Prijava je valjana.

Komisija utvrđuje da je za zemljište pod rednim brojem 8, Anica Filipović, najpovoljniji ponuditelj po početnoj cijeni od 13.000,00 Eura.

10. Za građevinsko zemljište pod red.br. 10. 12/230 od k.č. 542/62 k.o. Pula, površine 12 m², po početnoj cijeni od 2.200,00 Eura, prijavu podnosi:

10.1. Ana Stojanović iz Pule, Mate Balote 12 i Ivan Stojanović, Stjepana Nežića 2f, Zagreb, svaki u ½ dijela

Prijavi prilaže:

- dokaz o uplaćenju jamčevini,
- punomoć za zastupanje
- osobna iskaznica,
- potvrdu Upravnog odjela za financije i gospodarstvo o podmirenim dugovanjima prema Gradu Pula-Pola.

Prijava je valjana.

Komisija utvrđuje da je za zemljište pod rednim brojem 10, Ana i Ivan Stojanović, najpovoljniji ponuditelj po početnoj cijeni od 2.200,00 Eura.

11. Za građevinsko zemljište pod red.br. 11. k.č. 864/103 k.o. Galižana, površine 2448 m², po početnoj cijeni od 169.269,00 Eura, prijavu podnosi:

11.1. DONAR d.o.o. iz Pule, Riva 1, zastupano po Mladenu Bankoviću

Prijavi prilaže:

- dokaz o uplaćenju jamčevini,
- Rješenje o upisu u trgovački registar i osobna iskaznica,
- potvrdu Upravnog odjela za financije i gospodarstvo o podmirenim dugovanjima prema Gradu Pula-Pola.

Prijava je valjana.

Komisija utvrđuje da je za zemljište pod rednim brojem 11, DONAR d.o.o., najpovoljniji ponuditelj po početnoj cijeni od 169.269,00 Eura.

12. Za građevinsko zemljište pod red.br. 12. 75/223 od k.č. 38 k.o. Pula, površine 75 m², po početnoj cijeni od 44.361,00 Euro, prijavu podnosi:

12.1. REAL RESOURCE d.o.o. iz Pule, Busolerska 5A, zastupana po Susanne Majcug i Sivert Mikael Mladoniczky.

Prijavi prilaže:

- dokaz o uplaćenju jamčevini,
- dokaz državljanstva- osobna iskaznica,
- Punomoć za zastupanje
- potvrdu Upravnog odjela za financije i gospodarstvo o podmirenim dugovanjima prema Gradu Pula-Pola.

Prijava je valjana.

12.2. Roland Cinkopan iz Pule, Karšiole 2.

Prijavi prilaže:

- dokaz o uplaćenju jamčevini,
- dokaz državljanstva- osobna iskaznica,
- potvrdu Upravnog odjela za financije i gospodarstvo o podmirenim dugovanjima prema Gradu Pula-Pola.

Prijava je valjana.

Pristupa se javnom nadmetanju:

Roland Cinkopan nudi 46.579,05 Eura

REAL RESOURCE d.o.o. nudi 48.797,10 Eura

Roland Cinkopan nudi 51.015,15 Eura

REAL RESOURCE d.o.o. nudi 53.233,20 Eura

Roland Cinkopan nudi 55.451,25 Eura



REAL RESOURCE d.o.o. nudi 57.669,30 Eura

Roland Cinkopan nudi 59.887,35 Eura

REAL RESOURCE d.o.o. nudi 62.105,40 Eura

Roland Cinkopan nudi 64.323,45 Eura

REAL RESOURCE d.o.o. nudi 66.541,50 Eura

Roland Cinkopan nudi 68.759,55 Eura

REAL RESOURCE d.o.o. nudi 70.977,60 Eura

Roland Cinkopan nudi 73.195,65 Eura

REAL RESOURCE d.o.o. nudi 75.413,70 Eura

Roland Cinkopan nudi 77.631,75 Eura

REAL RESOURCE d.o.o. nudi 79.849,80 Eura

Roland Cinkopan nudi 82.067,85 Eura

REAL RESOURCE d.o.o. nudi 84.285,90 Eura

Roland Cinkopan nudi 86.503,95 Eura

REAL RESOURCE d.o.o. nudi 88.722,00 Eura

Roland Cinkopan nudi 90.940,05 Eura

REAL RESOURCE d.o.o. nudi 93.158,80 Eura

Roland Cinkopan nudi 95.376,15 Eura

REAL RESOURCE d.o.o. nudi 97.594,20 Eura

Roland Cinkopan nudi 99.812,25 Eura

REAL RESOURCE d.o.o. nudi 102.030,30 Eura

Roland Cinkopan odustaje

Komisija utvrđuje da je za zemljište pod rednim brojem 12, REAL RESOURCE d.o.o., najpovoljniji ponuditelj po cijeni od 102.030,30 Eura.

13. Za građevinsko zemljište pod red.br. 13. k.č. 103/156 k.o. Štinjan, površine 60 m² i k.č. 103/157 k.o. Štinjan, površine 35 m², po početnoj cijeni od 14.400,00 Eura, prijavu podnosi:



13.1. Branko Benčić iz Pule, Štinjan, Kozada 3,

Prijavi prilaže:

- dokaz o uplaćenju jamčevini,
- osobna iskaznica,
- potvrdu Upravnog odjela za financije i gospodarstvo o podmirenim dugovanjima prema Gradu Pula-Pola.

Prijava je valjana.

Komisija utvrđuje da je za zemljište pod rednim brojem 13, Branko Benčić, najpovoljniji ponuditelj po početnoj cijeni od 14.400,00 Eura.

14. Za građevinsko zemljište pod red.br. 14. k.č. 1055/2 k.o. Pula, površine 83 m², po početnoj cijeni od 19.800,00 Eura, prijavu podnosi:

14.1. PROJEKT DOBRICHEVA d.o.o. iz Zagreba, Prilaz baruna Filipovića 23, zastupano po Matiji Brkiću

Prijavi prilaže:

- dokaz o uplaćenju jamčevini,
- Rješenje o upisu u trgovački registar i osobna iskaznica,
- potvrdu Upravnog odjela za financije i gospodarstvo o podmirenim dugovanjima prema Gradu Pula-Pola.

Prijava je valjana.

Komisija utvrđuje da je za zemljište pod rednim brojem 13, PROJEKT DOBRICHEVA d.o.o., najpovoljniji ponuditelj po početnoj cijeni od 19.800,00 Eura.

15. Za građevinsko zemljište pod red.br. 15. k.č. 787/6 k.o. Galižana, površine 42 m² i k.č. 785/9 k.o. Galižana, površine 16, po početnoj cijeni od 5.732,00 Eura, prijavu podnosi:

15.1. ADRIA INVEST COMPANY d.o.o. iz Pule, Vrtlarska 6, zastupano po Slavenu Žmaku iz Pule, Zoranićeva 23.

Prijavi prilaže:

- dokaz o uplaćenju jamčevini,
- Rješenje o upisu u trgovački registar i osobna iskaznica,



- potvrdu Upravnog odjela za financije i gospodarstvo o podmirenim dugovanjima prema Gradu Pula-Pola.

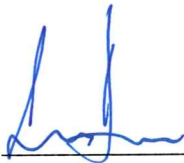
Prijava je valjana.

Komisija utvrđuje da je za zemljište pod rednim brojem 13, ADRIA INVEST COMPANY d.o.o., najpovoljniji ponuditelj po početnoj cijeni od 5.732,00 Eura.

Zapisnik je diktiran neposredno, na isti nema primjedbi, te ga vlastoručno potpisuju.

Dovršeno u 10.55 sati.

Ovjerovitelji zapisnika





Zapisničar



Članovi Komisije









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:940-03/24-03/64
URBROJ:2163-7-05-0524-24-3
Pula, 24.12.2024

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. 34/04/24 kojim se utvrđuje tržišna vrijednost nekretnine i procjena iznosa naknade za osnovano pravo građenja na kč.br. 864/103 k.o. Galižana**
-dostavlja se

Poštovani,

temeljem Vašeg zahtjeva za dostavu mišljenja procjeniteljskog povjerenstva na procjembeni elaborat br. 34/04/24 iz rujna 2024. godine, izrađen od ovlaštenog procjenitelja Karle Božac, dipl. ing.građ. iz društva DL STUDIO d.o.o., kojim se utvrđuje tržišna vrijednost nekretnine i procjena iznosa naknade za osnovano pravo građenja na **kč.br. 864/103 k.o. Galižana**, dostavljamo Vam mišljenje kako slijedi.

Procjeniteljsko povjerenstvo je na svojoj sjednici, održanoj dana 20. prosinca 2024. godine, nakon razmatranja navedenog procjembenog elaborata, utvrdilo da je navedeni procjembeni elaborat izrađen u skladu sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina



ISO 9001



ISO 27001



IQNet SR-10



Cro Cert

(Narodne novine br. 78/15) i Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina (Narodne novine br. 105/15).

Za iskazanu vrijednost utvrđene godišnje kamate na pravo građenja u elaboratu vještaka u iznosu od 8.463,47 eura, Porezna uprava nije u mogućnosti dostaviti mišljenje i podatke iz razloga što Evidencija o prometu nekretnina informacijskog sustava Porezne uprave ne prati takav promet.

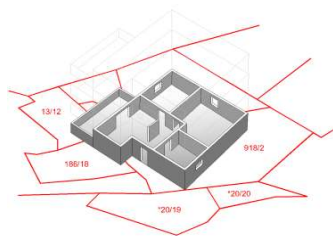
S poštovanjem,

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.



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

OIB: 26147253803

52215 Vodnjan, Sv. Cecilija 20

mob: +385 91 721 3637

www.dl-studio.hr

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

PROCJEMBENI ELABORAT
u svrhu utvrđivanja vrijednosti PRAVA GRAĐENJA

Predmet procjene: građevinsko zemljište na kojem je planirana izgradnja gospodarskog objekta

Lokacija nekretnine: Pula, Veli Vrh, Partizanski put, južno od broja 132
Zk. Uložak: 4501
K.č.br. 864/103
Katastarska općina: Galižana

Naručitelj procjene: GRAD PULA, Forum 2, Upravni odjel za komunalni sustav i upravljanje imovinom
OIB: 79517841355

Broj elaborata: 34/04/24



Izrađivačica: **Karla Božac, dipl.ing.građ.**
*Stalna sudska vještakinja graditeljske struke i
procjene nekretnina*



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



Pula, rujan 2024. godine

SADRŽAJ:

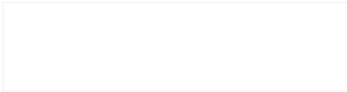
1. SAŽETAK
2. OPĆA DOKUMENTACIJA
3. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA I OSTALE DOKUMENTACIJE
4. ZADATAK SA DANOM VREDNOVANJA
5. NALAZ
 - 5.1. LOKACIJA NEKRETNINA
 - 5.2. ZEMLJIŠNA KNJIGA I KATASTAR
 - 5.3. PROSTORNO-PLANSKA DOKUMENTACIJA
 - 5.4. POLOŽAJ INSTALACIJA
6. OPIS NEKRETNINA
 - 6.1. OPIS ZATEČENOG STANJA
 - 6.2. Opremljenost (prometnice, parkiranje, infrastruktura)
 - 6.3. Štetne imisije, buka i zagađenje
 - 6.4. Stanje tla - pogodnost za građenje
7. OPIS PLANIRANOG ZAHVATA - izgradnja gospodarskog objekta
 - 7.1. Tehnički opis
8. OPĆE VRIJEDNOSTI ODNOSA NA TRŽIŠTU
 - 8.1. Gospodarsko stanje u RH
 - 8.2. Tržište ponuđenih nekretnina na području Grada Pule, MO Veli vrh
 - 8.3. Indeks cijena stambenih nekretnina
9. ODABIR I OSNOVNE POSTAVKE POSTUPKA I METODE PROCJENE
 - 9.1. UVOD
 - 9.2. UTVRĐIVANJE VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA
 - 9.2.1. Obilježja predmetnog zemljišta
 - 9.2.2. Poredbene nekretnine mješovite namjene
 - 9.2.2.1. Izračun - poredbena metoda
 - 9.2.2.2. MIŠLJENJE I ZAKLJUČAK O PROCJENJENOJ VRIJEDNOSTI NEKRETNINA
 - 9.3. UTVRĐIVANJE VRIJEDNOSTI PRAVA GRAĐENJA
 - 9.4. Procjenjena tržišna vrijednost prava građenja
 - 9.5. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI GODIŠNJE NAKNADE ZA PRAVO GRAĐENJA
10. IZJAVA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI
11. PRILOZI
 - 11.1. NALOG
 - 11.2. Izvadak iz zemljišne knjige
 - 11.3. Kopija katastarskog plana i posjedovni list
 - 11.4. Izvod iz zbirke kupoprodajnih cijena

1. SAŽETAK

Svrha	—	Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine u svrhu rješavanja imovinskopravnih odnosa radi osnivanja prava građenja
Naručitelj procjene:	—	GRAD PULA, Forum 2, Upravni odjel za komunalni sustav i upravljanje imovinom OIB: 79517841355
Predmet procjene:	—	građevinsko zemljište na kojem je planirana izgradnja gospodarskog objekta
Katastarska općina	—	Galižana
z.k. uložak	—	4501
Zemljišno knjižna čestica	—	864/103
pašnjak (m²)	—	2.448
Površina zemljišta na kojoj će se zasnovat pravo građenja (m²)	—	2.448
Lokacija nekretnine	—	Pula, Veli Vrh, Partizanski put, južno od broja 132
Tip nekretnine, namjena	—	Zemljište unutar granica građevinskog područja, I2 - industrijsko zanatska namjena K1 - poslovna - trgovačko uslužna namjena
Kategorija zemljišta	—	I kategorija
Vlasnik nekretnine	—	GRAD PULA, Forum 1 OIB: 79517841355
Tržišna vrijednost ZEMLJIŠTA (€) (neopterećenog pravom građenja)	—	153.881,28 €
Godišnja kamata na PRAVO GRAĐENJA (€) (mjesečna naknada - anuitet na pravo građenja iznosi:	—	8.463,47 € 705,29 €)

Procjeniteljica:

Karla Božac, dipl.ing.građ.
Stalna sudska vještakinja graditeljske struke i
procjene 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 Soić
Križulja
Vrijeme potpisivanja:
24-02-2023
09:40:03
DN:
C=HR
O=TRGOVAČKI SUD U PAZINU
2.5.4.97=MOI156415448522D3438353433373332373135
OU=Signature
S=Soić Križulja
G=Ela
CN=Ela Soić Križulja

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

D002, 2023-02-24 09:39:42

Stranica: 1 od 4



REPUBLIKA HRVATSKA
Županijski sud u Puli-Pola
Ured predsjednika suda
Kranjčevićeva 8, 52100 Pula-Pola
Broj: 4 Su-486/2019-13
Datum: 23. studenog 2020.

REPUBLIKA HRVATSKA

RJEŠENJE

Županijski sud u Puli – Pola, po predsjedniku suda Iztoku Krbecu, temeljem čl. 126. Zakona o sudovima (Narodne novine br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18, 126/19), te čl. 2. i 10. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne novine br. 38/14, 123/15, 29/16, 61/19), 23. studenog 2020.

riješio je

Karla Božac, OIB: 27420165358, rođena 13. veljače 1976., diplomirana inženjerka građevinarstva iz Vodnjana, Sv. Cecilija 20, imenuje se stalnom sudskom vještakinjom struke: graditeljstvo i procjene nekretnina.

Mandat imenovane sudske vještakinje traje 4 (četiri) godine, nakon čega može biti ponovno imenovana.

Obrazloženje

Karla Božac podnijela je dana 5. rujna 2019. zahtjev za imenovanje stalnom sudskom vještakinjom struke graditeljstvo i procjene nekretnina, sukladno Pravilniku o stalnim sudskim vještacima (Narodne novine br. 38/14, 123/15, 29/16 – u daljnjem tekstu: Pravilnik). Iz dokumentacije priložene zamolbi proizlazi da je diplomirala na Građevinskom fakultetu u Rijeci (diploma broj II-782 od 21. prosinca 2000.) i stekla visoku stručnu spremu i stručni naziv diplomirane inženjerke građevinarstva, kao i da je potreban broj godina radila na poslovima za koje traži imenovanje. Nadalje je utvrđeno da je Karla Božac državljanka Republike Hrvatske, da se protiv iste ne vodi kazneni postupak, a niti je evidentirana kao osuđena osoba.

Kandidatkinja za stalnu sudsku vještakinju upućena je na stručnu obuku. Hrvatsko društvo sudskih vještaka i procjenitelja dostavilo je prijedlog urbroj: So-2430/2020 od 12. kolovoza 2020. iz kojeg proizlazi da Karla Božac posjeduje potrebna znanja i vještine za obavljanje poslova sudske vještakinje pa predlaže da se istu imenuje stalnom sudskom vještakinjom struke graditeljstvo i procjene nekretnina.

Prije imenovanja za stalnu sudsku vještakinju kandidatkinja Karla Božac dostavila je dokaz o sklopljenom ugovoru o obveznom osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalne sudske vještakinje.

Iz svega navedenog slijedi da je Karla Božac u cijelosti udovoljila uvjetima za imenovanje stalnom sudskom vještakinjom koje propisuje Pravilnik, te je sukladno čl. 10. Pravilnika valjalo odlučiti kao u izreci rješenja.

Predsjednik suda
Iztok Krbec

Uputa o pravnom lijeku:

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

DNA:

1. Karla Božac, Vodnjan, Sv. Cecilija 20
2. Općinski sud u Pazinu, Ured predsjednika
3. Općinski sud u Puli-Pola, Ured predsjednika
4. Ministarstvo pravosuđa i uprave Republike Hrvatske, Zagreb

3. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA I OSTALE DOKUMENTACIJE

- 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, 98/19, 67/23)
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN 63/19, 128/22, 155/23)
- Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 112/18, 39/22)
- 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 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).

Za potrebe izrade ovog elaborata korištena je sljedeća dokumentacija:

1. E - Izvadak iz zemljišne knjige, zk.uložak br.: 4501, k.o. Galižana, stanje na dan 6.6.2024.
2. E - Izvod iz katastarskog plana za k.č.br. 864/103 k.o. Galižana, stanje na dan 6.6.2024.
3. E - posjedovni list br. 1092 k.o. Galižana, stanje na dan 6.6.2024.
4. Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena - kupoprodaja zemljišta, ID Izvatka 49881 izdan od strane Grada Pule-Pola, Upravni odjel za prostorno uređenje, komunalni sustav i imovinu, Odsjek za upravljanje imovinom

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: 947-03/11-01/263, Ur.broj: 2163-7-05-01-0247-24-8 od 21.05.2024. naručitelja:

GRAD PULA, Forum 2, Upravni odjel za komunalni sustav i upravljanje imovinom

OIB: 79517841355

izrađena je procjena tržišne vrijednosti nekretnine i procjena visine iznosa naknade za osnovano pravo građenja na čestici:

k.č.br. 864/103 K.o. Galižana

na lokaciji:

Pula, Veli Vrh, Partizanski put, južno od broja 132

u svrhu rješavanja imovinsko pravnih odnosa radi osnivanja prava građenja i privođenja namjeni nekretnine u skladu s dokumentima prostornog uređenja – izgradnje gospodarskog objekta

a na kojima GRAD PULA kao vlasnik namjerava osnovati pravo građenja na **rok od:**

20 do 50 godina

isključivo radi izgradnje prethodno opisane zgrade,

sa kamatnom stopom prava građenja 2% manjom od kamatne stope na nekretninu i sa predviđenom revalorizacijom svakih 10 godina,

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

Očividom na licu mjesta 11.5.2024. godine identificirana je nekretnina, izvršeno njezino fotografiranje, te su utvrđeni ostali elementi potrebni za izradu nalaza i mišljenja.

DATUM KAKVOĆE: dan izrade elaborata (30.9.2024)

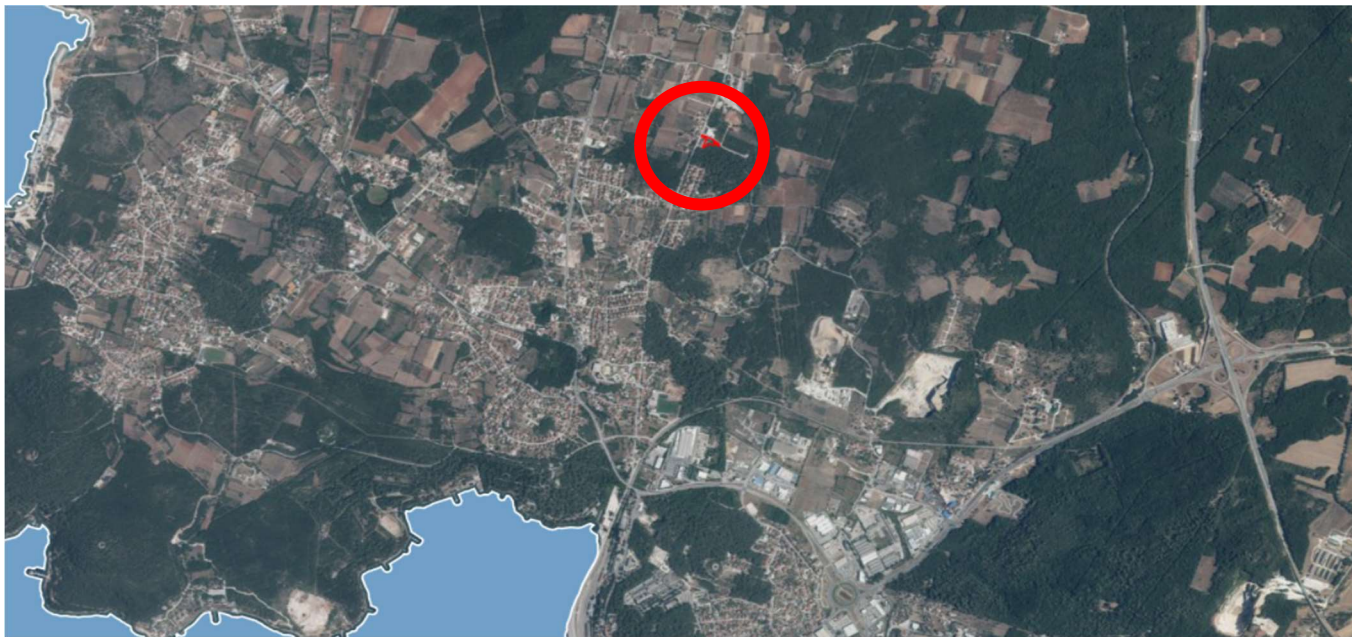
DATUM VREDOVANJA: dan izrade elaborata (30.9.2024.)

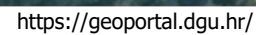
Vlasnik procjenjivane nekretnine je: GRAD PULA, Forum 1
OIB: 79517841355

5. NALAZ

5.1. LOKACIJA NEKRETNINA

Predmetna nekretnina nalazi se u Puli, na rubnom sjevernom dijelu prema Vodnjanu/Galižani, mjesni odbor Veli Vrh. Predmetna nekretnina se nalazi na području na kojem je predviđena poslovno proizvodna namjena dok većinom prevladava stambena namjena - građevine su većinom obiteljske kuće etažnosti P+1 / P+2, manje višestambene građevine (počele su se graditi 2000-tih). Poslovni prostori su rijetki, uglavnom uredske namjene i većinom se nalaze u prizemlju objekata. Tip gradnje, u većini, čine samostojeće građevine, manje ugrađene ili poluugrađene. Na području predmetne nekretnine izgrađeno je tek nekoliko objekata. Nekretnina se nalazi uz javno prometnu površinu - Partizanski put i Ulica Valamarin. Od centra grada Pule udaljena je cca 3,3 km te je sa centrom dobro povezana.



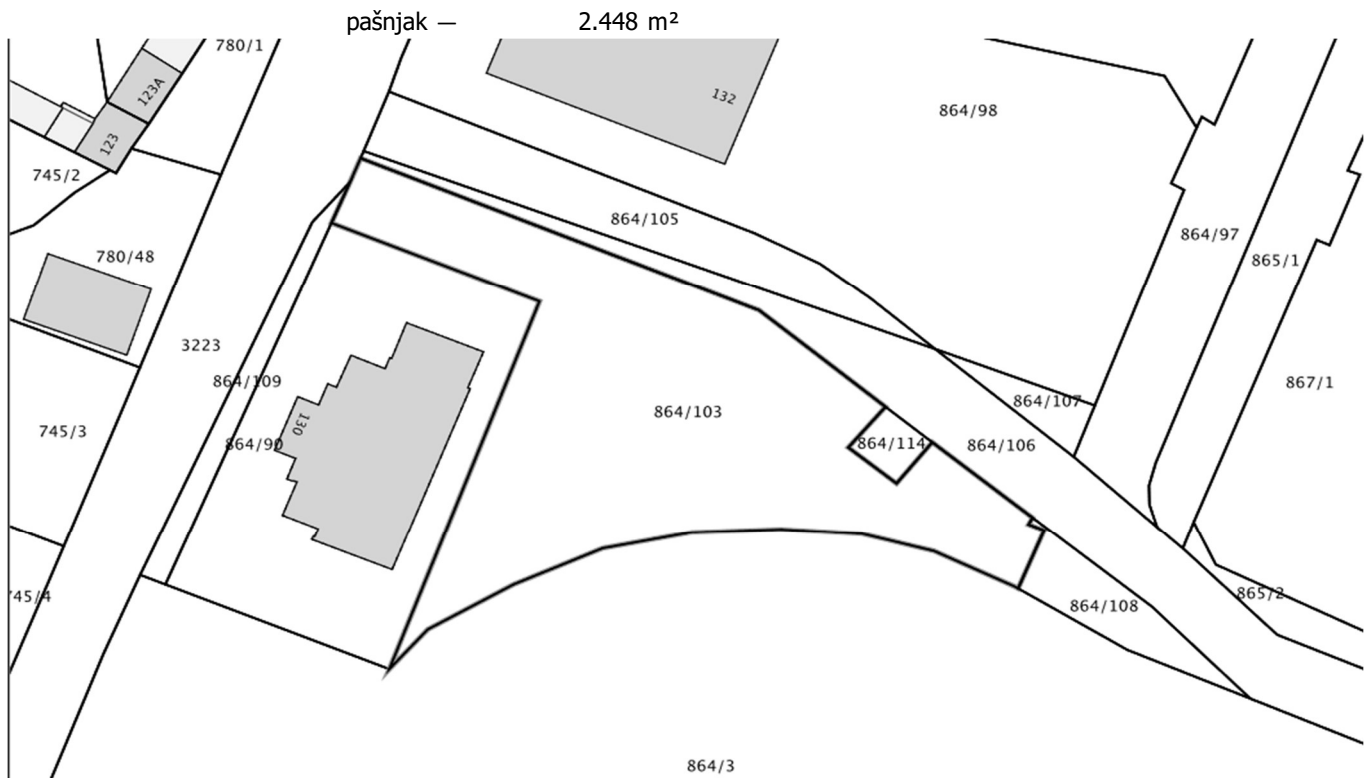


11/38

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

k.č.br. 864/103

K.o. Galižana



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

5.3. PROSTORNO-PLANSKA DOKUMENTACIJA

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

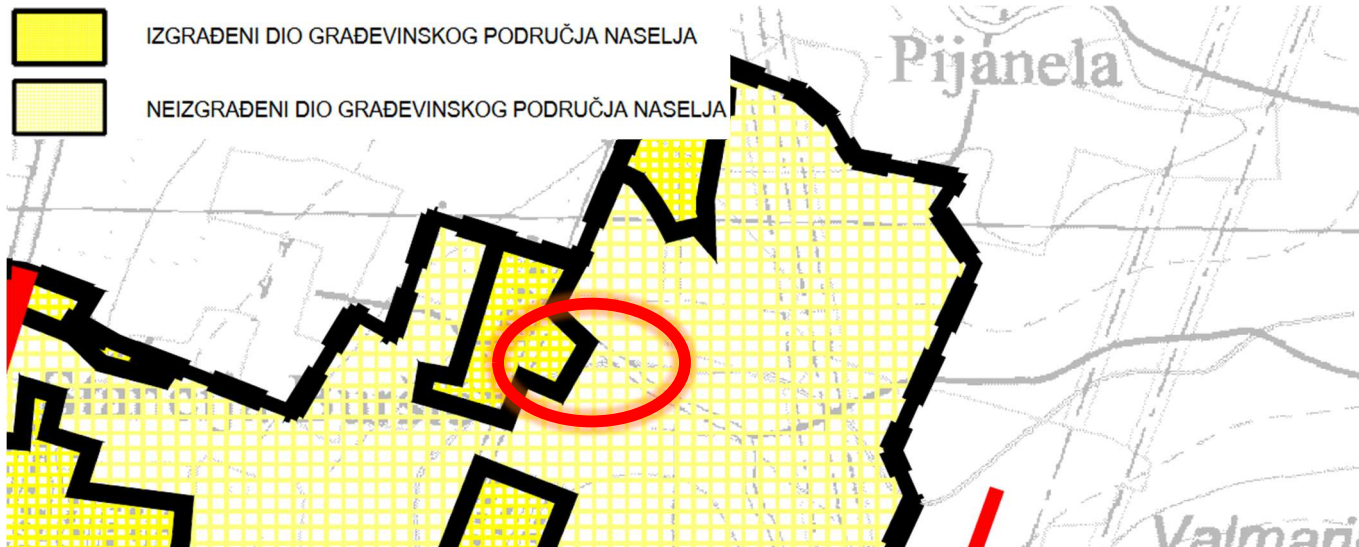
- Prostorni plan uređenja Grada Pule (Službene novine Grada Pule br. 12/06, 12/12, 5/14, 8/14-pročišćeni tekst, 7/15, 10/15-pročišćeni tekst, 5/16, 8/16-pročišćeni tekst, 2/17, 5/17, 8/17-pročišćeni tekst, 20/18, 1/19-pročišćeni tekst, 11/19, 13/19-pročišćeni tekst)
- Generalni urbanistički plan uređenja 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).

Namjena se određuje sukladno predmetnim dokumentima prostornog uređenja.

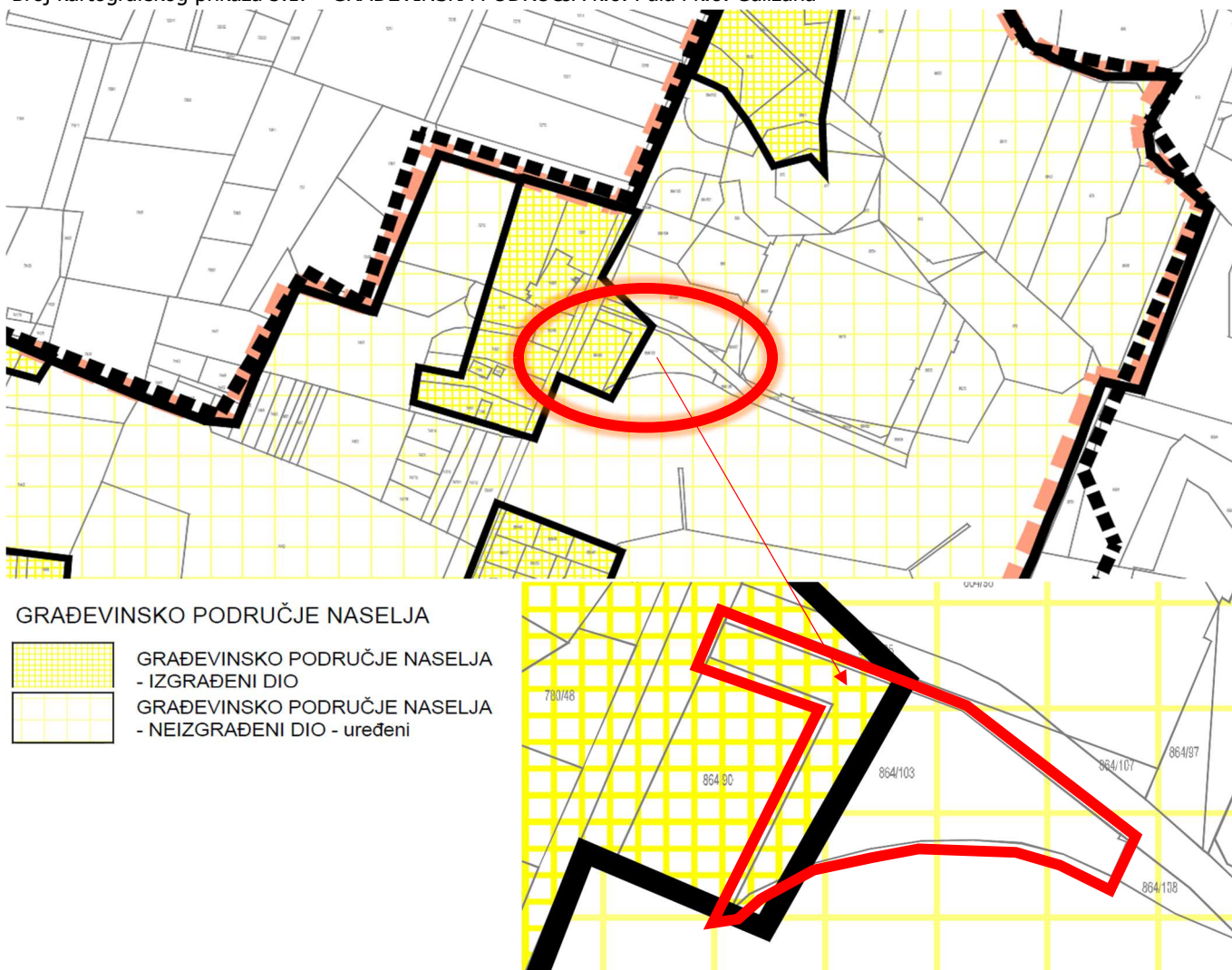
Procijenjivana nekretnina se nalazi unutar granica građevinskog područja, dijelom u izgrađenom dijelu, dijelom u neizgrađenom, uređenom dijelu.

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

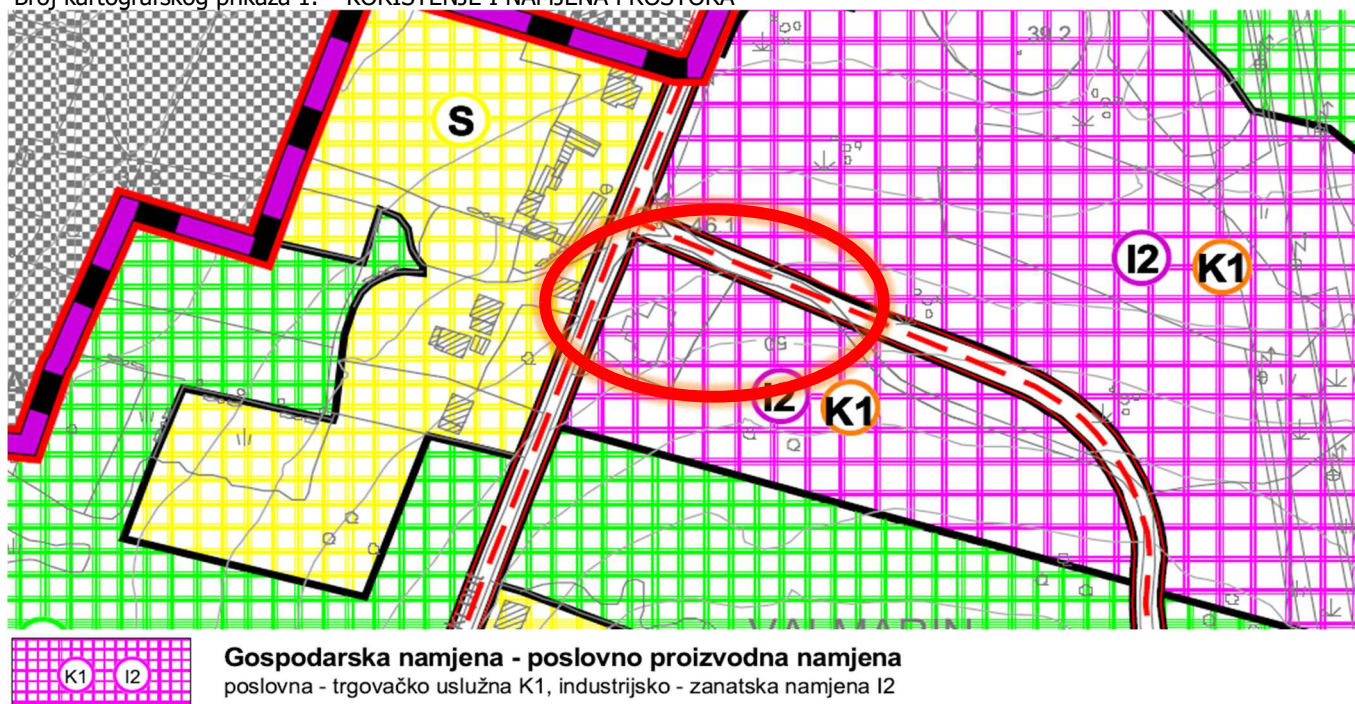


Broj kartografskog prikaza 5.1. – GRAĐEVINSKA PODRUČJA k.o. Pula i k.o. Galižana

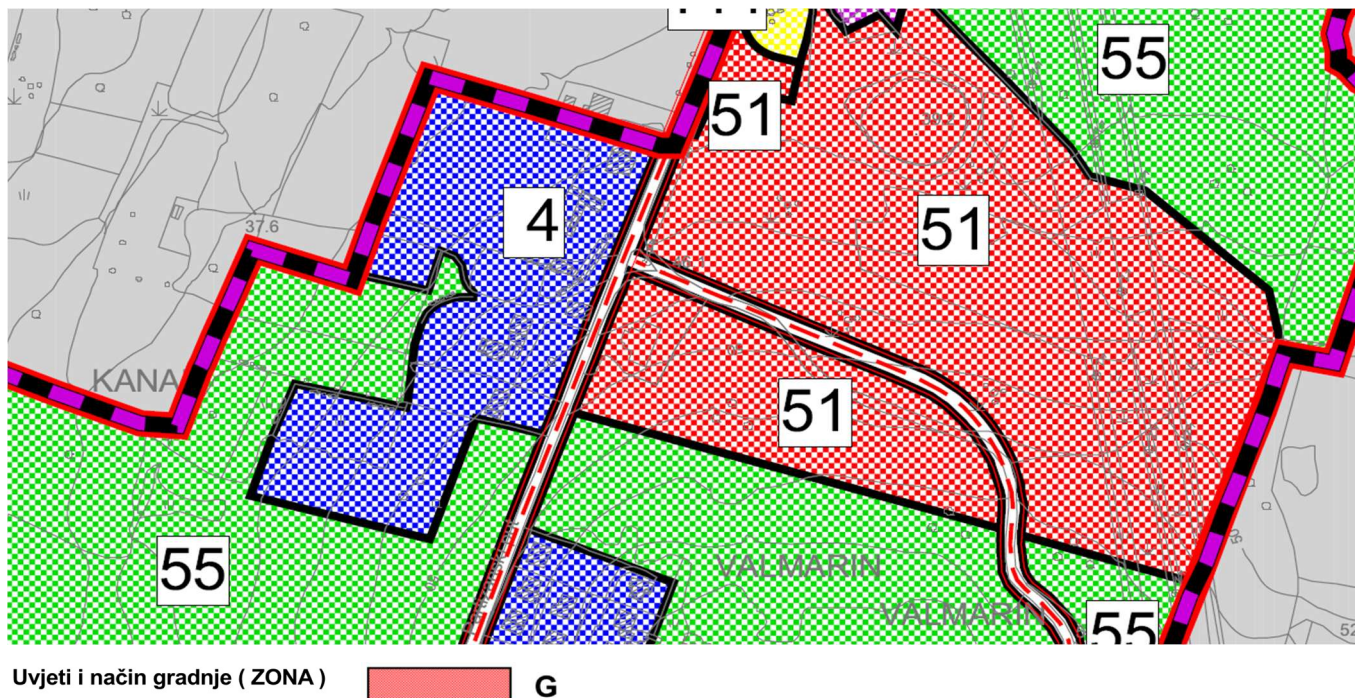


Generalni urbanistički plan uređenja Grada Pule (Službene novine Grada Pule br. 5a/08, 12/12, 5/14, 8/14-pročišćeni tekst, 10/14, 13/14, 19/14-pročišćeni tekst, 7/15, 9/15-pročišćeni tekst, 2/17, 5/17, 9/17-pročišćeni tekst, 20/18, 2/19-pročišćeni tekst, 8/19, 11/19, 8/20, 3/21, 4/21 i 6/21-pročišćeni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

Broj kartografskog prikaza 1. – KORIŠTENJE I NAMJENA PROSTORA



Broj kartografskog prikaza 4.3. – NAČIN GRADNJE



Prema odredbama plana:

GOSPODARSKA – POSLOVNO-PROIZVODNA NAMJENA (I2 K1)

Članak 34.

(1) Površine gospodarske - poslovno-proizvodne namjene (I2, K1) planirane su za gradnju građevina poslovne ili proizvodne namjene i uređenje prostora i površina koje ne smiju narušavati zatečene vrijednosti okoliša ni pogoršavati uvjete života i rada u susjednim zonama i lokacijama sve unutar Zakonima i posebnim propisima dozvoljenih vrijednosti. Unutar površina ove namjene moguća je gradnja građevina čija je namjena kombinirana od navedenih pojedinačnih namjena.

(2) Unutar ove namjene dozvoljene su one djelatnosti koje su dozvoljene za trgovačko-uslužnu namjenu (K1) i industrijsko-zanatsku namjenu (I2).

(6) Unutar površina gospodarske - poslovno-proizvodne namjene ne može se odvijati gradnja građevina niti prostorija stambene namjene.

(9) U okviru svih površina gospodarske - poslovno-proizvodne namjene 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.

Članak 67.

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.

Članak 67.a.

ZONA G. – Područja gradnje slobodnostojećih građevina i kompleksa velikih gabarita.

Unutar ovih zona planira se gradnja građevina urbane morfologije i tipologije G.

Članak 69.

TABLICA LOKACIJSKIH UVJETA I NAČINA GRADNJE GRAĐEVINA SVIH NAMJENA

oznaka zone	zona	minimalna površina izgrađenosti (m ²)	maksimalna površina izgrađenosti (m ²)	maksimalni koeficijent izgrađenosti	najviša visina (m)
51 ¹⁷	G	400	25000	0,50	25

najveći broj nadzemnih etaža	obveza natječaja	UDV	građevine visokogradnje	pomoćne građevine
-	ne	NE	da	ne

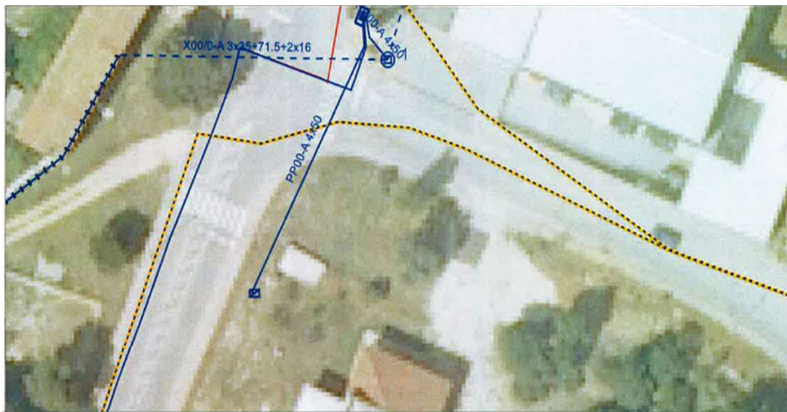
Članak 82.

(3) Građevni pravac određuje se tako da je njegova udaljenost od regulacijskog pravca najmanje 3m, dok se najveća udaljenost ovim GUP-om ne utvrđuje.

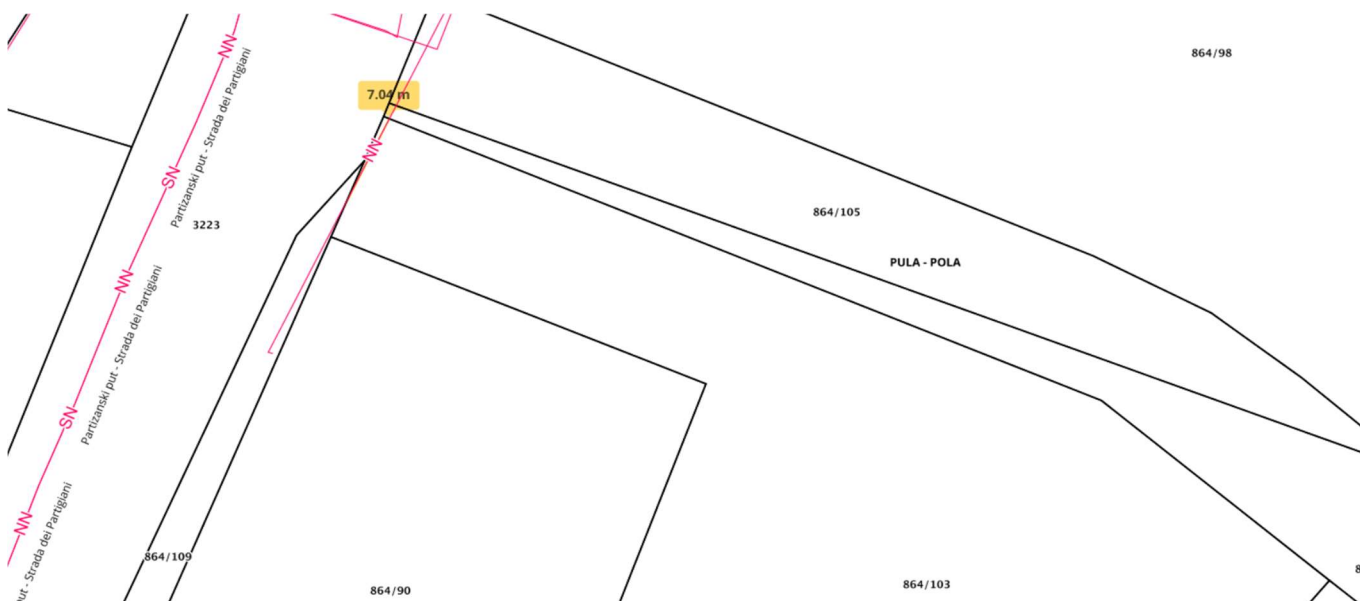
5.4. POLOŽAJ INSTALACIJA

Od strane HEP ELEKTROISTRA PULA dostavljena je izjava o prostornim podacima mreže broj: 401100102/13493/24HP od 19.09.2024. a na zahtjev upućen 7.6.2024. u kojoj je nevedeno sljedeće očitovanje:

- Dijelom nekretnine upisane u zemljišne knjige Općinskog suda u Puli, Zemljišnoknjižni odjel Pula, u zk.ul.br. 4501, k.č.br. 864/103 k.o. Galižana, vlasnik: Grad Pula, kao pašnjak površine 2.448 m², položena je niskonaponska elektrodistribucijska mreža. Niskonaponska dionica na predmetnoj lokaciji izgrađena je za potrebe priključenja kupaca na infrastrukturu.



Prema <https://ski.dgu.hr/gis/map?moduleId=1&lgi=eki> procijenjena je dužina NN kabela od 7m te površina zaštitnog koridora od 7 m².



6. OPIS NEKRETNINA

6.1. OPIS ZATEČENOG STANJA

Nekretnina k.č.br. 864/103 k.o. Galižana

Nekretnina k.č.br. 864/103 k.o. Galižana nepravilnog je razvedenog oblika. Tek manji dio nekretnine uz sjevernu među, prema Partizanskom putu je uređen kao i dio prema k.č.br. 864/90 k.o. Galižana. Ostali dio je neuređen, neprohodan, neravne konfiguracije terena sa visokim raslinjem i stablima. Sa zapadne strane graniči sa objektom - uljarom te je vidljivo da se dio nekretnine koristi u svrhe rada uljare. Također, na teško dostupnom središnjem dijelu nekretnine odložene su komine (pretpostavljam iz obližnje uljare).

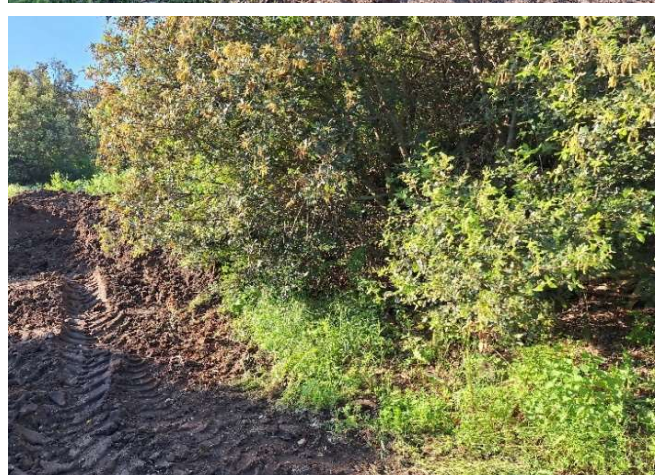
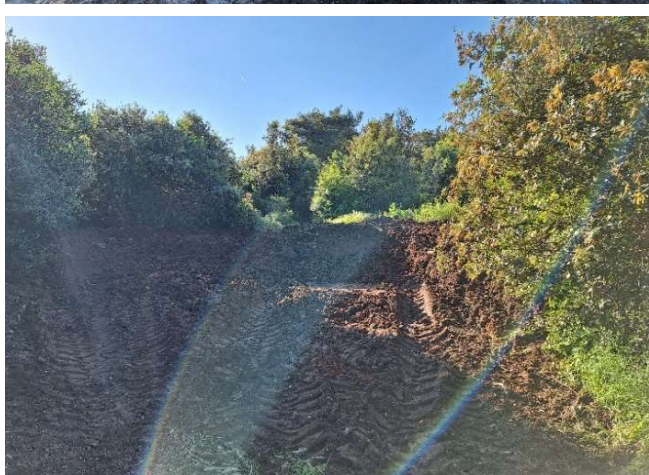


pogled sa sjevera



pogled sa zapada







6.2. Opremljenost (prometnice, parkiranje, infrastruktura)

Prometnice:

Predmetna nekretnina ima pristup na javno prometnu površinu sa sjeverne strane na k.č.br. 864/106 k.o. Galižana - Ulica Valmarin i sa zapadne strane na Partizanski put.

Parkiranje:

Na predmetnoj nekretnini može se omogućiti parkiranje.

Infrastruktura:

Zona je komunalno opremljena, izgrađena je sva infrastruktura.

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.

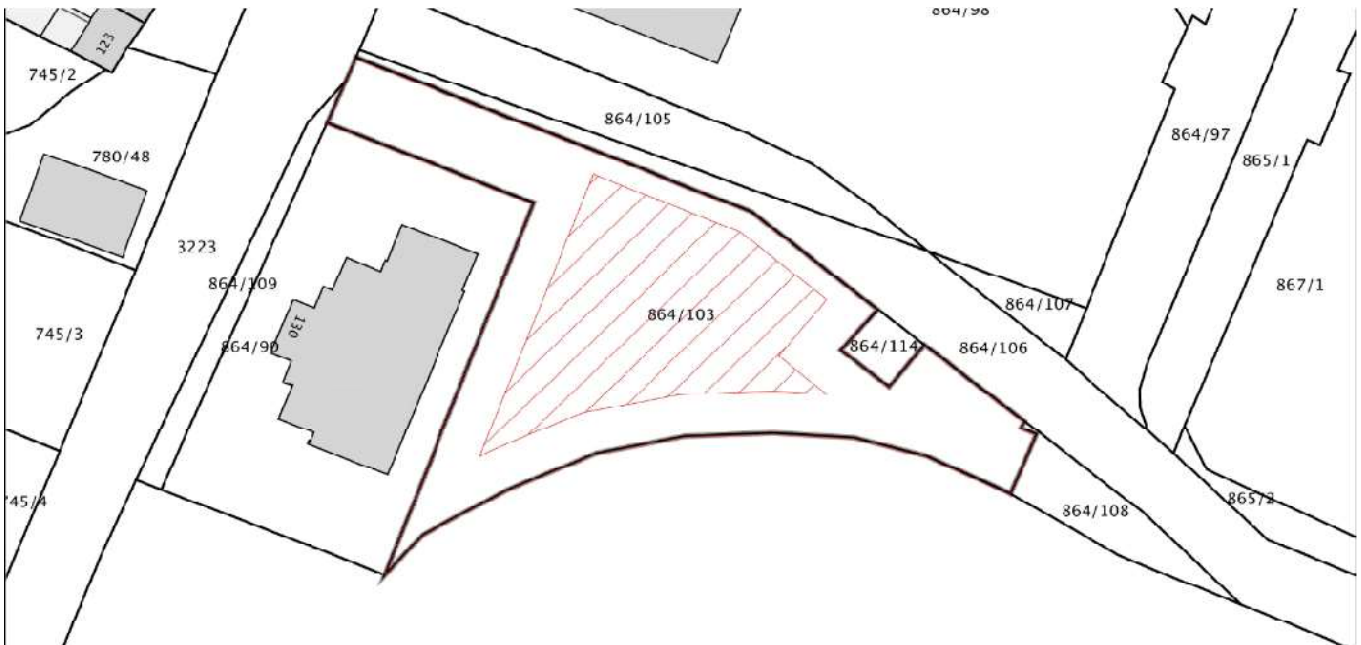
7. OPIS PLANIRANOG ZAHVATA - izgradnja gospodarskog objekta

7.1. Tehnički opis

Prema dostavljenim podacima na predmetnoj nekretnini predviđa se izgradnja gospodarskog objekta.

Prema Generalnom urbanističkom planu uređenja Grada Pule na građevnoj čestici na predmetnoj lokaciji moguća je izgradnja slobodnostojeće građevine velikih gabarita, koja je od svih granica vlastite građevne čestice, osim ulične, udaljena minimalno 6 metara. Građevni pravac određuje se tako da je njegova udaljenost od regulacijskog pravca najmanje 3m. Maksimalni koeficijent izgrađenosti iznosi 0,50.

Prema navedenom, s obzirom na udaljenost od međa, površina na kojoj je moguće izgraditi građevinu iznosi cca 960 m² te maksimalni koeficijent izgrađenosti u ovom slučaju iznosi $960/2448=0,39$.



8. OPĆE VRIJEDNOSTI ODNOSA NA TRŽIŠTU

8.1. Gospodarsko stanje u RH

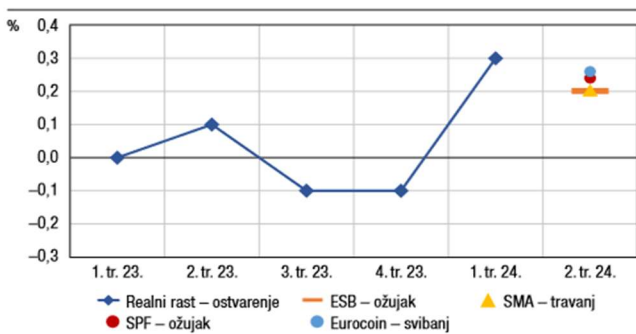
Nakon što se u drugoj polovini prošle godine gospodarstvo europodručja nalazilo u blagoj recesiji, prema prvim procjenama Eurostata na početku 2024. ostvaren je rast od 0,3% u odnosu na prosjek prethodnog tromjesečja (Slika 1.). Rast gospodarske aktivnosti u prva tri mjeseca tekuće godine bio je primjetno snažniji negoli je pretpostavljala većina projekcija, koje su se uglavnom kretale oko 0,1%. Pritom su ostvarenim rastom sva četiri najveća gospodarstva europodručja premašila tržišna očekivanja, uključujući Njemačku (0,2%), koja je u posljednjem tromjesečju prošle godine zabilježila izraženu kontrakciju (-0,5%). Kada je riječ o drugom tromjesečju, i nadalje se očekuju pozitivne stope promjene realnog BDP-a, ali bi moglo doći do blagog usporavanja rasta. Naime, dostupni visokofrekventni indikatori za travanj, poput indeksa menadžera nabave (PMI) i indeksa ekonomskog raspoloženja (ESI), upućuju na još uvijek prisutne slabosti u pojedinim gospodarskim sektorima. Iako se, primjerice, indeks menadžera nabave primjetno oporavio, kretanja u prerađivačkoj industriji još su u fazi kontrakcije. Tako uslužni sektor ostaje glavni generator rasta u europodručju. Bez obzira na slabosti vidljive u industriji i građevinarstvu, povoljni pokazatelji za prvo tromjesečje uz naznake nastavka ekspanzije u drugom tromjesečju čine vjerojatnim zaključak da je europodručje tijekom ciklusa poošttravanja monetarne politike izbjeglo snažniju kontrakciju gospodarske aktivnosti.

Inflacija u europodručju, prema prvoj procjeni Eurostata, u travnju je ostala nepromijenjena u odnosu na ožujak, kada je iznosila 2,4% (Slika 2.). S jedne strane, u travnju se smanjila temeljna inflacija (koja isključuje cijene energije i hrane) na 2,7% (s 2,9% u ožujku), pri čemu se inflacija cijena industrijskih proizvoda spustila na 0,9% (s 1,1% u ožujku), dok se inflacija cijena usluga, nakon stagnacije na razini od 4,0% u prethodnih pet mjeseci, smanjila na 3,7%, premda je u uvjetima još uvijek relativno snažnog rasta troškova rada i nadalje povišena.

Visokofrekventni podaci za prvo tromjesečje upućuju na nastavak razmjerno snažnog rasta gospodarske aktivnosti u Hrvatskoj, a to je poglavito rezultat snažnog povećanja aktivnosti u uslužnim djelatnostima vezanim uz trgovinu te u građevinarstvu, dok je industrijska proizvodnja znatno smanjena (slike 3. i 4.). Realni BDP u prvom bi se tromjesečju mogao tako povećati za 1,0% u odnosu na kraj 2023., a na godišnjoj razini rast bi mogao iznositi 3,9%. Rast realnog prometa od trgovine na malo i jačanje potrošačkog optimizma, koji je obilježio i travanj, upućuju na nastavak snažnog rasta osobne potrošnje i na početku ove godine, u okružju razmjerno snažnog rasta zaposlenosti i realnih plaća. Ipak, potrebno je istaknuti da se rast realnih plaća na početku godine usporio, odražavajući ponajprije usporavanje rasta nominalnih plaća. Troškovi financiranja poduzeća i stanovništva kod kreditnih institucija u ožujku su se nastavili smanjivati. Zamjetno je pojeftinilo zaduživanje stanovništva putem gotovinskih nenamjenskih kredita, dok se kamatne stope na stambene kredite nisu znatnije mijenjale. Poduzeća su se u ožujku također zaduživala po nižim kamatnim stopama. Nakon što su kamatne stope na kredite poduzećima i gotovinske nenamjenske kredite stanovništvu dosegnule najviše razine na prijelazu iz 2023. u 2024. godinu (5,4% u prosincu 2023. za kredite poduzećima i 6,3% u siječnju 2024. za gotovinske nenamjenske kredite stanovništvu), u ožujku je također vidljiv nastavak pada tih kamatnih stopa. Stanovništvo se tako u ožujku zaduživalo po prosječnoj kamatnoj stopi od 6,0%, što je čak 20 baznih bodova niže nego u veljači kada je riječ o prvi put ugovorenim gotovinskim nenamjenskim kreditima. Stambeni krediti odobravani su uz gotovo jednaku kamatnu stopu kao u veljači (3,9%). Troškovi zaduživanja poduzeća kod banaka smanjili su se u ožujku za 10 baznih bodova, na razinu od 5,2% (Slika 10.). Pritom je najviše pala kamatna stopa na kredite za obrtna sredstva, ali i kamatna stopa na kredite za investicije i ostalo financiranje, dok je kamatna stopa na faktoring blago porasla. Promatrano prema veličini poduzeća, najviše su se smanjile kamatne stope na kredite srednjim poduzećima, a blago su pale i kamatne stope na kredite velikim poduzećima. Mikro i mala poduzeća zaduživala su se u ožujku povišim kamatnim stopama nego u veljači. Kod stambenih kredita stanovništvu uočavaju se naznake stabilizacije, ali te stope još nisu počele smanjivati.

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

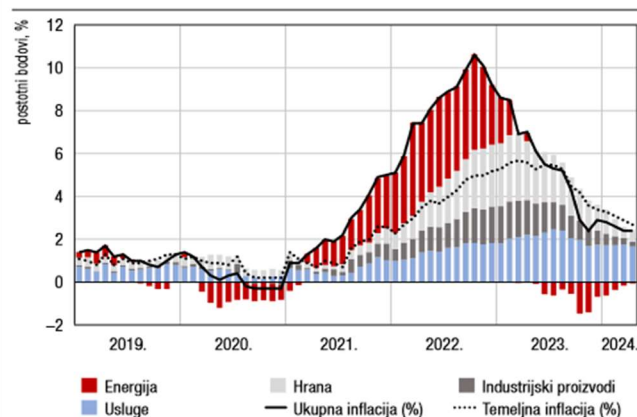
Slika 1. Tromjesečne stope rasta realnog BDP-a u europskom području



Napomene: Kratica ESB – ožujak odnosi se na ESB-ove projekcije realnog rasta europskog područja iz ožujka (engl. *Macroeconomic Projection Exercise*, MPE). Kratica SMA (engl. *Survey of Monetary Analysts*) i SPF (engl. *Survey of Professional Forecasters*) odnose se na rezultate ESB-ovih anketa tržišnih sudionika iz travnja odnosno ožujka. Pokazatelj Eurocoin razvila je Banca d'Italia, a označuje brzu modelsku procjenu tromjesečne promjene realnog BDP-a europskog područja izvedenu iz dostupnih visokofrekventnih podataka (ocjena iz svibnja).

Izvori: Eurostat; ESB; Banca d'Italia

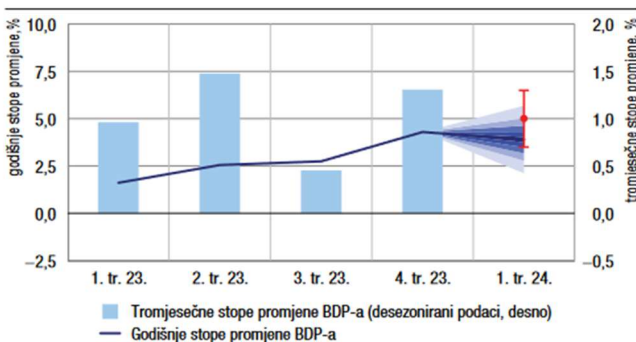
Slika 2. Pokazatelji inflacije u europskom području



Napomena: Temeljna inflacija mjerena je harmoniziranim indeksom potrošačkih cijena koji isključuje cijene energije, hrane, alkohola i duhana.

Izvori: Eurostat; izračun HNB-a

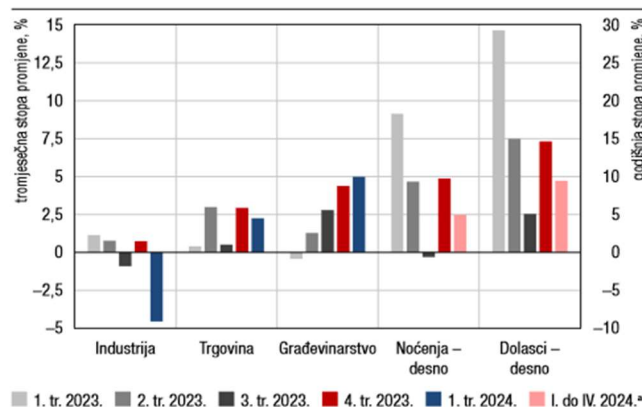
Slika 3. Tromjesečni bruto domaći proizvod



Napomena: Ocjena za prvo tromjesečje 2024. odnosi se na Mjesečni pokazatelj realne gospodarske aktivnosti HNB-a (opširnije o izračunu MRGA-e vidi u Istraživanjima HNB-a I-42 "Brza procjena BDP-a upotrebom dostupnih mjesečnih indikatora", autora D. Kunovca i B. Špalata). Modeli su procijenjeni na osnovi podataka objavljenih do 2. travnja 2024. Crvena točka označuje ocjenu tromjesečne promjene realnog BDP-a, uz povijesne pogreške procjene u rasponu od +/- jedne standardne devijacije.

Izvori: DZS (sezonska prilagodba HNB-a); izračun HNB-a

Slika 4. Mjesečni pokazatelji gospodarske aktivnosti u Hrvatskoj



* Uključeni su podaci o noćenjima i dolascima za prvih 20 dana u travnju. Napomena: Podaci za prvo tromjesečje 2024. za industriju i trgovinu odnose se na siječanj i veljaču, a za građevinarstvo na siječanj 2024.

Izvori: DZS; eVisitor

8.2. Tržište ponuđenih nekretnina na području Grada Pule, MO Veli vrh

Na području Velog vrha do unazad nekoliko godina uglavnom su se gradile obiteljske kuće slobodnostojećeg tipa. Posljednjih petnaestak godina na slobodnom zemljištu grade se i višestambene građevine, slobodnostojećeg, poluugrađenog i ugrađenog tipa, bez planskog pristupa, na pojedinačnim lokacijama, u zonama u kojima su izgrađene obiteljske kuće. Tak neznatni, manji dio namjene je gospodarske namjene - poslovno proizvodne namjene.

Rekonstrukcijom glavnih prometnica - Partizanski put i DC Pula-Vodnjan značajno se poveжала povezanost s a centrom grada Pule te nekad prigradsko naselje čini dio grada.

Na području predmetne nekretnine infrastruktura je izgrađena, promet u mirovanju uglavnom se rješava unutar građevnih čestica.

Prema podacima sa e-nekretnina utvrđeno je da na području procjenjivane nekretnine nema evidentiranih kupoprodaja građevinskog zemljišta iste namjene. Evidentirane kupoprodaje odnose se na građevinska zemljišta stambene namjene.

8.3. 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>)

INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA¹⁾

HOUSE PRICE INDICES¹⁾

Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.

Users are kindly requested to state the source.

 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

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

9. ODABIR I OSNOVNE POSTAVKE POSTUPKA I METODE PROCJENE

9.1. UVOD

Predmet ove procjene tržišne vrijednosti je naknada za pravo građenja gospodarskog objekta na građevnoj čestici koju će činiti k.č.br. 864/103 k.o. Galižana, u vlasništvu Grada Pule.

U okviru iste utvrdit će se:

1. Procjena tržišne vrijednost građevinskog zemljišta neopterećenog pravom građenja

Odabrana metoda za procjenu građevinskog zemljišta je poredbena metoda koja se zasniva na tržišnoj vrijednosti zemljišta. Poredbenom metodom se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

Za izračun tržišne vrijednosti nekretnine koristit će se, osim faktora vremenskog izjednačavanja, slijedeći korekcionni faktori:

a) kategorija zemljišta koja se utvrđuju prema spremnosti katastarske čestice za gradnju na temelju prostornih planova i na temelju tehničkih, stvarnih i gospodarskih obilježja, uzimajući u obzir uvjete zaštite okoliša i ostale utjecajne čimbenike. Zemljište mješovite namjene procjenjuje se kao zemljište I kategorije (obuhvaća katastarske čestice na kojima su ispunjeni uvjeti za izdavanje građevinske dozvole prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje). Za zemljište sportsko rekreacijske namjene, sukladno čl. 10. Pravilnika o procjenama vrijednosti nekretnina zemljište je IV kategorije (IV kategorija zemljišta koja obuhvaća katastarske čestice izvan građevinskog područja i za koja postoje ograničenja u postupku njihove obrade i korištenja). S obzirom na navedeno pri usporedbi vrijednosti zemljišta sa dostupnim podacima se koriste zemljišta I kategorije za utvrđivanja tržišne vrijednosti predmetne nekretnine, te je potrebno koristiti propisane koeficijente za različite kategorije zemljišta, (Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina, PRILOG 4: ORIJENTACIJSKI ODNOSI VRIJEDNOSTI).

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

2. Procjena tržišne vrijednost prava građenja

Prilikom utvrđivanja tržišne vrijednosti prava građenja procjenitelj je dužan uzeti u obzir tržišnu vrijednost zemljišta neopterećenog pravom građenja, kamatu na nekretnine, kamatu na pravo građenja, održivi vijek korištenja građevine za čiju se gradnju osniva pravo građenja, dužinu trajanja osnovanog prava građenja, odnosno ostatak trajanja osnovanog prava građenja.

Prilikom utvrđivanja tržišne vrijednosti prava građenja naručitelj izrade procjemenog elaborata dužan je procjenitelju priopćiti rok za revalorizaciju.

Kamatna stopa na pravo građenja utvrđuje se u odnosu na kamatnu stopu na nekretnine, a dobiveni iznos kamate na pravo građenja utvrđuje se u obliku godišnjih obroka (anuiteta) koji se raspoređuju na mjesečne naknade.

Tržišna vrijednost prava građenja utvrđuje se u financijsko-matematičkom postupku kapitalizacijom razlike između kamate na nekretnine i kamate na pravo građenja prema kamatnoj stopi na nekretnine i dužini trajanja, odnosno ostatku trajanja osnovanog prava građenja.

Tržišna vrijednost nekretnine opterećene pravom građenja utvrđuje se u financijsko-matematičkom postupku kao zbroj diskontirane vrijednosti pravom građenja neopterećene nekretnine i kapitalizirane vrijednosti kamate na pravo građenja. Diskontiranje i kapitalizacija računaju se prema prikladnoj kamatnoj stopi na nekretnine i ostatku vijeka korištenja prava građenja.

Sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina preporuka je da period revalorizacije utvrđivanja tržišne vrijednosti prava građenja bude svakih 10 godina obzirom na tipologiju nekretnine (planirane gradnje).

9.2. UTVRĐIVANJE VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA

9.2.1. Obilježja predmetnog zemljišta

Zemljište se nalazi unutar granica građevinskog područja – djelomično u izgrađenom dijelu, djelomično u neizgrađenom dijelu.

Zemljište se nalazi u Gradu Puli, naselje Veli Vrh koje je opremljeno komunalnom infrastrukturom.

Zemljište koje se procjenjuje nepravilnog je oblika, **ukupne procjenjivane površine** 2.448 m².

Zemljište je mješovite namjene, procjenit će se kao zemljište **I kategorije**.

Prema Generalnom urbanističkom planu uređenja Grada Pule maksimalni koeficijent izgrađenosti za predmetnu nekretninu iznosi 0,39; h=25m; broj etaža nije definiran; u postupku izračuna koristit će se maksimalni kis=0,39.

9.2.2. Poredbene nekretnine mješovite namjene

U svrhu utvrđivanja poredbenih nekretnina izvršen je uvid u bazu e-nekretnina i u Izvod iz zbirke kupoprodajnih cijena Grada Pule, Upravnog odjela za prostorno uređenje, komunalni sustav i imovinu, Odsjeka za upravljanje imovinom Klasa: 940-03/24-01/258, Urbroj: 05-01-24-03- od 17.7.2024. Uvidom u iste utvrđeno je da na području naselja Veli Vrh nema evidentiran kupoprodaja građevinskog zemljišta namjene I2, K1. Na najbližem okolnom području, u ovom slučaju na području Šijane, evidentirano je više kupoprodaja građevinskog zemljišta namjene I2, K1 te su na tom području odabrane poredbene nekretnine koje su sličnih karakteristika kao i procjenjivane nekretnine. Poredbene nekretnine zemljišta su I kategorije. Poredbene nekretnine nalaze se na udaljenosti od cca 1.650m - 2.000m od procjenjivane nekretnine. Prema prostornoplanskoj dokumentaciji za poredbene nekretnine maksimalni kig=0,50; h=25m, broj etaža nije definiran; u postupku izračuna koristit će se maksimalni kis=0,50.

PODACI O POREDBENIM NEKRETNINAMA:

POREDBA 1 - ID ZKC	2093193	POREDBA 2 - ID ZKC	2084435	POREDBA 3 - ID ZKC	2021572
Građevinsko zemljište k.č.br. 1577/1 k.o. Pula Površina (m²): 17.452,00		Građevinsko zemljište k.č.br. 1640/2 k.o. Pula Površina (m²): 2.183,00		Građevinsko zemljište k.č.br. 1638/2 k.o. Pula Površina (m²): 4.606,00	
Kupoprodajni UGOVOR od: 24.10.2023		Kupoprodajni UGOVOR od: 11.11.2022		Kupoprodajni UGOVOR od: 17.3.2022	
Cijena (€): 1.100.000,00		Cijena (€): 135.700,00		Cijena (€): 282.153,48	
Cijena (€/m²): 63,03		Cijena (€/m²): 62,16		Cijena (€/m²): 61,26	

Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	2093193
Datum pregleda	7.6.2024.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	5224525
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	08.04.2024
Površina u prometu	17.452,00
Vrijednost nekretnine (KN)	8.287.950,00
Vrijednost nekretnine (EUR)	1.100.000,00
Datum ugovora	24.10.2023

Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	2084435
Datum pregleda	7.6.2024.
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

Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	2021572
Datum pregleda	30.9.2024.
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

9.2.2.1. 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	Veli Vrh	Šijana	Šijana	Šijana
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		24.10.2023	11.11.2022	17.3.2022
prodajna / tražena cijena (€)		1.100.000,00	135.700,00	282.153,48
Površina m ²	2.448	17.452,00	2.183,00	4.606,00
Cijena €/m ²		63,03	62,16	61,26
PROTOK VREMENA				
indeks cijena stambenih nekretnina	181,47	179,04	160,87	147,28
Vremensko usklađenje		1,01	1,13	1,23
Korigirana vrijednost po m ²		63,66	70,24	75,35
Kategorija zemljišta - sukladno Pravilniku				
Prilagodba	I	I	I	I
Prilagođena prodajna cijena po m ²		63,66	70,24	75,35
Mogućnost gradnje (kis) -koef.sukladno Prilogu 11. Pravilnika				
Prilagodba	0,39	0,50	0,50	0,50
Prilagođena prodajna cijena po m ²		57,37	63,30	67,90
Indikator vrijednosti po m²	62,86	57,37	63,30	67,90
Usklađena vrijednost zemljišta I kategorije (€/m ²)				
62,86				
STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN				
Odstupanje od prosjeka (apsolutno)		5,49	-0,44	-5,04
Odstupanje od prosjeka (%)		8,73	-0,7	-8,02
Kvadrat odstupanja		30,14	0,19	25,4
σ (standardno odstupanje)	4,31	7%	zadovoljava	zadovoljava
2σ (dvostruko standardno odstupanje)	8,62	14%	zadovoljava	zadovoljava

Prosječna vrijednost - zemljište I kategorije iznosi: 62,86 €/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%.

9.2.2.2. MIŠLJENJE I ZAKLJUČAK O PROCJENJENOJ VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

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 × 62,86 €/m² = **62,86 €/m²**

Procijenjena tržišna vrijednost predmetnih nekretnina mješovite namjene:

k.č.br. 864/103

K.o. Pula

površine 2.448 m² na adresi Pula, Veli Vrh, Partizanski put, južno od broja 132
iznosi:

površina k.č. (m²)	jedinična vrijednost (€/m²)	koeficijent umanjenja	ukupna vrijednost (€)
2.448	62,86	1	153.881,28

U procijenjenu vrijednost nisu uračunati porezi.

UMANJENJE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE – NN mreža

Prema izjavi HEP ELEKTROISTRA PULA o prostornim podacima mreže broj: 401100102/13493/24HP od 19.09.2024. pretpostavljen je zaštitni koridor NN mreže od 7,00 m² (0,50m lijevo i 0,50 m desno od uzdužne osi) te je utvrđeno da NN mreža minimalno ograničava ostala korištenja stoga je odabran koeficijent umanjenja 0,10 a sukladno Prilogu 3. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina: KOEFICIJENTI ZA PRERAČUNAVANJE VRIJEDNOSTI SLUŽNOSTI VODOVA.

PRILOG 3.

KOEFICIJENTI ZA PRERAČUNAVANJE VRIJEDNOSTI SLUŽNOSTI VODOVA

Stupanj okrnjenosti	Zona stambene namjene (planske oznake S) i mješovite – pretežito stambene namjene (planske oznake M1)		Zona mješovite – pretežito poslovne namjene (planske oznake M2) te ostala zemljišta namijenjena gospodarskim aktivnostima (planske oznake G, K1, K2 i T)	
	Postotak umanjenja	Koeficijent za preračunavanje	Postotak umanjenja	Koeficijent za preračunavanje
Ne postoji uopće ili minimalno ograničava ostala korištenja	10 – 30	0,10 – 0,30	10 – 20	0,10 – 0,20
Djelomično ograničava ostala korištenja	30 – 70	0,30 – 0,70	20 – 55	0,20 – 0,55
Snažno ograničava ostala korištenja	70 – 80	0,70 – 0,80	55 – 80	0,55 – 0,80

Umanjenje vrijednosti nekretnine uslijed postavljene NN mreže:

7,00 m² × 62,86 €/m² × 0,10 (koef.) = **44,00 €**

Shodno navedenom slijedi:

Procijenjena tržišna vrijednost predmetne nekretnine bez umanjenja (€)	=	153.881,28 €
Umanjenje vrijednosti nekretnine uslijed postavljene NN mreže (€)	=	44,00 €
Procijenjena tržišna vrijednost predmetne nekretnine (€)	=	153.837,28 €

9.3. UTVRĐIVANJE VRIJEDNOSTI PRAVA GRAĐENJA

Napomena:

Za potrebu izrade ovog elaborata nije dostavljen Ugovor o osnivanju prava građenja. Prema nalogu Naručitelja utvrđen je period revalorizacije svakih 10 godina te kamatna stopa prava građenja 2,0% manja od kamatne stope na nekretninu.

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

153.881,28 €

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:

- PROIZVODNE GRAĐEVINE	6,5% do 8,0 %
- SKLADIŠNE HALE	6,0% do 7,0 %
ODABRANO: 7,00%	

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%	-
	loš do dobar, povećani rizici	+0,5 do +1,0%	0,50%
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%	0,00%
	uočljiv	do -1,0%	-
	visok	do -2,0 %	-

Procijenjena kamatna stopa na nekretninu iznosi:

p= 7,50%

Pg - kamatna stopa prava građenja

Kamata na pravo građenja ugovorne strane ugovaraju slobodno.

Ista je u principu (praksi) 1 - 2,5 % manja od kamatne stope nekretnine. Prema nalogu Naručitelja utvrđeno 2,0% manja.

Odabrano: 2,0% manja

Pg= 5,50%

OVK - održivi vijek korištenja građevine

Prema prilogu 9. Pravilnika održivi vijek korištenja građevina za proizvodne građevine, radionice (proizvodnja, obrada, skladištenje) iznosi 30 - 60 godina.

Odabrano: 50 godina

9.4. Procjenjena tržišna vrijednost prava građenja

Prema ranije navedenom utvrđeno je sljedeće:

- tržišna vrijednost građevinskog zemljišta neopterećenog pravom građenja		153.881,28 €
- trajanje prava građenja	od	20 god.
	do	50 god.
- ostatak trajanja prava građenja:	u slučaju trajanja prava građenja 20 godina	20 god.
	u slučaju trajanja prava građenja 50 godina	50 god.
- kamatna stopa na nekretninu		7,50%
- kamatna stopa na pravo građenja		5,50%
- održivi vijek korištenja građevine		50 god.
- rok za revalorizaciju		10 god.

Procjenjena tržišna vrijednost prava građenja:

- godišnja kamata na nekretninu	(7,50% × 153.881,28 €)	11.541,10 €
- godišnja kamata na pravo građenja	(5,50% × 153.881,28 €)	8.463,47 €

9.5. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI GODIŠNJE NAKNADE ZA PRAVO GRAĐENJA

Temeljem procijenjene tržišne vrijednosti godišnje naknade za pravo građenja za cjelinu izračunata je jedinična tržišna vrijednost godišnje kamate za pravo građenja (naknade za pravo građenja):

ukupna godišnja naknada (€)	površina prava građenja (m ²)	jedinična godišnja naknada (€/m ²)
8.463,47	2.448	3,46

(mjesečna naknada - anuitet na pravo građenja iznosi: 705,29 €)

10. 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.

Utvrdjeni 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 elementi.

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.

*Stalna sudska vještakinja graditeljske struke i
procjene nekretnina*

U elaboratu su sadržani svi prilozi, podaci o vrijednosti nekretnina. Pisani nalog Naručitelja, izvatici iz zemljišne knjige, katastar, posjedovni list i Izvod iz zbirke kupoprodajnih cijena 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.

*Stalna sudska vještakinja graditeljske struke i
procjene nekretnina*

Direktorica:

Karla Božac, dipl.ing.građ.

11. PRILOZI

11.1. 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:947-03/11-01/263
URBROJ:2163-7-05-01-0247-24-8
Pula, 21.05.2024.

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

PREDMET: NATJEČAJ ZA PRAVO GRAĐENJA - 864/103 K.O. GALIŽANA
Dopis – radni nalog vještaku

Molimo da u ime i za račun ovog upravnog odjela izradite procjembeni elaborat za procjenu tržišne vrijednosti k.č.br. 864/103 k.o. Galižana, kao i procjenu visine iznosa naknade za osnovano pravo građenja na toj čestici sve u svrhu rješavanja imovinsko pravnih odnosa radi osnivanja prava građenja i privođenja namjeni nekretnine u skladu s dokumentima prostornog uređenja – izgradnje gospodarskog objekta.

Građevna čestica nalazi se unutar zone gospodarske namjene – poslovno proizvodne namjene – trgovačko uslužna namjena „K1“ i industrijsko zanatska namjena „I2“. Pravo građenja bi se osnovalo na rok od najmanje 20, a najviše 50 godina.

Kamatna stopa na pravo građenja treba biti manja od kamatne stope na nekretnine odnosno u rasponu od 1% do 2,5%, te bi u procjeni trebalo izraditi sa kamatnom stopom od 2% koja bi se kod ovog poslovnog objekta revalorizirala svakih 10 godina.

Datum vrednovanja i datum kakvoće je datum izrade procjemenog elaborata.

POMOĆNIK PROČELNICE
Zlatko Džananović, 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: Džananović Zlatko, GRAD PULA-POLA Datum: 21.05.2024 12:25:25 Certifikat: 0 Izdavatelj: CN=Fina RDC 2015; O=Financijska agencija; C=HR Hash: SHA256 RSA 
---	---

11.2. Izvadak iz zemljišne knjige



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA
Općinski sud u Puli-Pola
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL PULA
Stanje na dan: 06.06.2024. 15:27

Verificirani ZK uložak
Broj ZK uložka: 4501

Katastarska općina: 324108, GALIJANA

Broj zadnjeg dnevnika: Z-23381/2017
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	864/103	PAŠNJAK			2448	
2.	864/107	PAŠNJAK			44	
		UKUPNO:			2492	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 GRAD PULA	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
2.	2.1 Zaprmljeno 26.07.2012. broj Z-7929/12 Temeljem Ugovora o osnivanju prava služnosti od 28. ožujka 2012. godine i Punomoći od 26. ožujka 2012. godine, a koja se u ovosudnoj zbirci isprava nalazi pod posl. br. Z-4254/12, uknjižuje se pravo služnosti polaganja i održavanja SN priključka TS "ZMP Valmarin", na teret kč.br. 864/103, u korist: HEP D.D., OIB: 28921978587, ULICA GRADA VUKOVARA 37, 10000 ZAGREB		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 06.06.2024.

11.3. Kopija katastarskog plana i posjedovni list



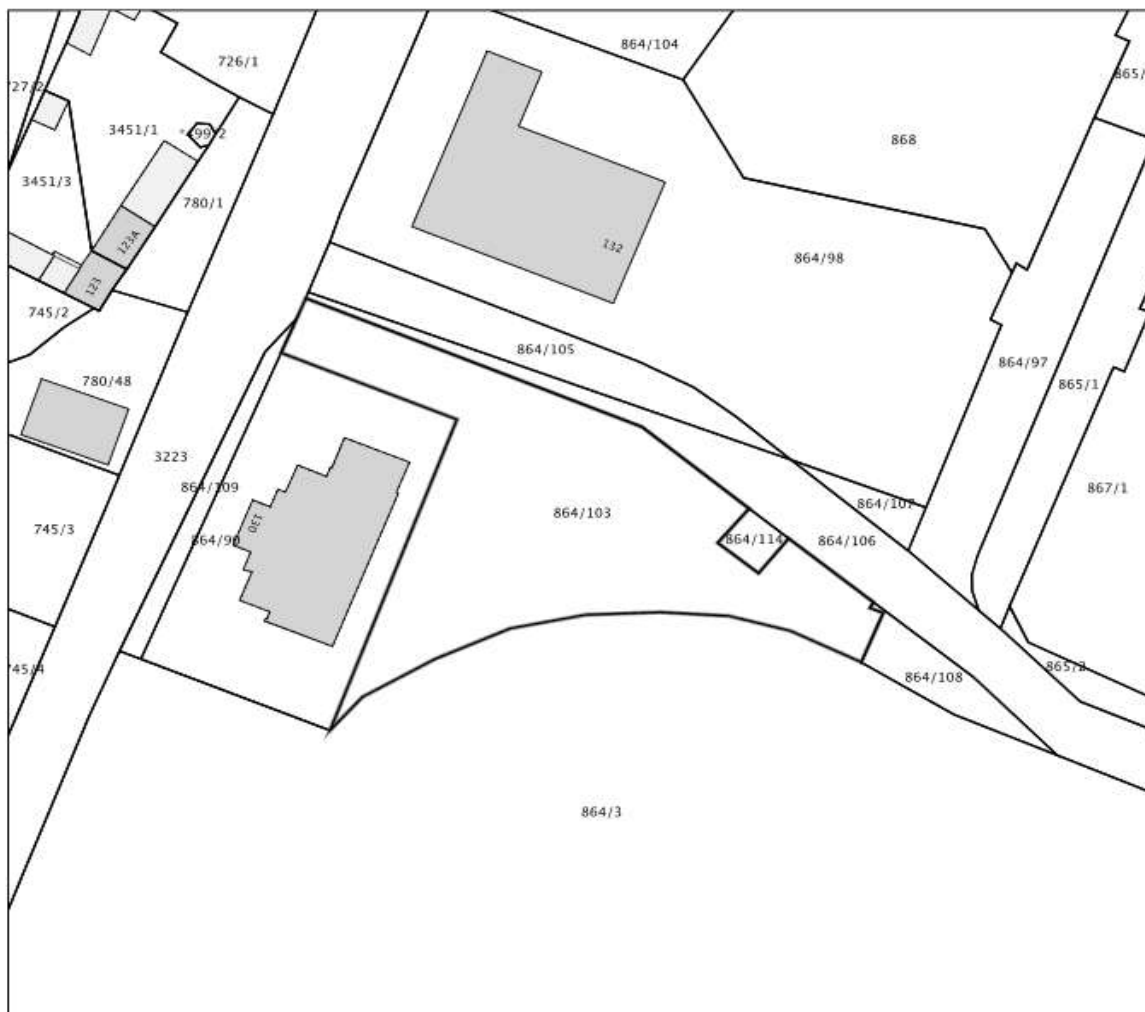
REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR
PULA-POLA

Stanje na dan: 06.06.2024.

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. GALIŽANA
k.č.br.: 864/103

IZVOD IZ KATASTRASKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:2880





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

Stanje na dan: 06.06.2024. 15:28

NESLUŽBENA KOPIJA

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: GALIŽANA (Mbr. 324108)
Posjedovni list: 4092

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	GRAD PULA - POLA, 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
		864/103	VALMARIN	2448	14		
			PAŠNJAK	2448			
Ukupna površina katastarskih čestica				2448			

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

11.4. 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: 49881

1	R.BR. NEKRETNINE	1	2	3	4	5	6
2	VRSTA UGOVORA	KP	KP	KP	KP	KP	KP
3	ADRESA	, PULA - POLA	, PULA - POLA	, PULA - POLA	, PULA - POLA	, PULA - POLA	, PULA - POLA
4	VRSTA NEKRETNINE	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ
5	K.Č.	1630/23,1630/24	1630/23,1630/24	1630/23,1630/24	1630/23,1630/24,	1638/2	1640/2
6	K.O.	PULA,PULA	PULA,PULA	PULA,PULA	PULA,PULA,	PULA	PULA
7	POVRŠINA IZ ZK.LRL. (m²)	430	430	430	430	4606	2183
8	POVRŠINA U PROMETU (m²)	36,52	124,61	36,52	124,61	4606	2183
9	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU					1/1	1/1
10	K.Č.	1630/23	1630/23	1630/24	1630/24	1638/2	1640/2
11	K.O.	PULA	PULA	PULA	PULA	PULA	PULA
12	NAMJENA	K1	K1	K1	K1	I2	I2
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA						
14	KOEFICIENT ISKORISTIVOSTI	Ki max					
		KIn max					
15	CIJENA PO m² POVRŠINE (EUR/m²)	329,82	90,28	329,82	90,28	61,26	62,15
16	PODLIEŽE NAPLATI PDV	NE	NE	NE	NE	NE	NE
	UKLJUČEN PDV	NE	NE	NE	NE	NE	NE
17	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	19.12.2023	24.05.2023	19.12.2023	24.05.2023	17.03.2022	11.11.2022
18	CJENOVNI BLOK	PULA - PROIZVODNO 6	PULA - PROIZVODNO 6	PULA - PROIZVODNO 6	PULA - PROIZVODNO 6	PULA - PROIZVODNO 6	PULA - PROIZVODNO 6
19	STATUS PODATAKA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

1	R.B.R. NEKRETNOSTI	7	8	9	10	11	12	13
2	VRSTA UGOVORA	KP	KP	KP	KP	KP	KP	KP
3	ADRESA	, PULA - POLA	, PULA - POLA	, PULA - POLA	, PULA - POLA	, PULA - POLA	, PULA - POLA	INDUSTRIJSKA ULICA, PULA - POLA
4	VRSTA NEKRETNOSTI	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ
5	K.Č.	1641/11	1641/11	1641/11	1641/11		1660/8	1577/1
6	K.O.	ZEMLJIŠNA KNJIGA	PULA	PULA	PULA		PULA	PULA
7	POVRŠINA IZ ZK.UL. (m²)		120	120	120	558	558	17452
8	POVRŠINA U PROMETU (m²)		7,50	3,75	3,75	7,50	558	17452
9	SUVLASNIČKI UDOJ KOJI JE U PROMETU		1/32	1/32	1/32	2/32	1/1	1/1
10	K.Č.	KATASTAR	1641/11	1641/11	1641/11	1641/11	1660/7	1660/8
11	K.O.		PULA	PULA	PULA	PULA	PULA	PULA
12	NAMIJENA		I2	I2	K1	I2	I2	I2
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA							
14	KOEFIČIJENT ISKORISTIVOSTI	Kf max						
		Kfn max						
15	CIJENA PO m² POVRŠINE (EUR/m²)		60,00	120,03	120,00	120,00	105,73	105,73
16	PODLIJEŽE NAPLATI PDV		NE	NE	NE	NE	NE	DA
	UKLJUČEN PDV		NE	NE	NE	NE	NE	NE
17	DATUM SKLAPANJA UGOVORA		25.01.2023	25.02.2022	12.01.2022	12.01.2022	27.09.2022	27.09.2022
18	CJENOVNI BLOK		PULA - PROIZVODNO 6	PULA - PROIZVODNO 6	PULA - PROIZVODNO 6	PULA - PROIZVODNO 6	PULA - PROIZVODNO 6	PULA - PROIZVODNO 6
19	STATUS PODATAKA		PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

Ovaj izvadak izdaje se u svrhu utvrđivanja vrijednosti nekretnine na adresi PARTIZANSKI PUT , PULA - POLA odnosno na k.č. 864/103 k.o. GALIŽANA, PULA.

Predmetna nekretnina 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: 940-03/24-01/258

URBROJ: 05-01-24-03-

PULA-POLA, 17.7.2024.



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 NEKRETNINE: PZ – poljoprivredno zemljište, GZ – građevinsko zemljište, ŠZ – 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 nekretnine, 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 (PPŽ,PPGZ,PPPPG,PPUO/G), R2 - športsko - rekreacijska namjena - jahački centar/hipodrom (PPŽ,PPGZ,PPPPG,PPUO/G), R3 - športsko - rekreacijska namjena - centar za zimske športove (PPŽ,PPGZ,PPPPG,PPUO/G), R4 - športsko - rekreacijska namjena - teniski centar (PPŽ,PPGZ,PPPPG,PPUO/G), R5 - športsko - rekreacijska namjena - centar za vodene športove (PPŽ,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 - 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 - 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