



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

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

KLASA:940-03/25-01/670
URBROJ:2163-7-01-01-0019-25-2
Pula, 14. studeni 2025.

**GRADSKO VIJEĆE
GRADA PULA - POLA**

PREDMET: Zaključak o utvrđivanju prijedloga Odluke o davanju suglasnosti
za sklapanje ugovora o kupoprodaji nekretnine
- dostavlja se

U predmetu razmatranja i utvrđivanja prijedloga Odluke o davanju suglasnosti za sklapanje ugovora o kupoprodaji o kupoprodaji nekretnine, 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 14. studenog 2025. godine, donio je

ZAKLJUČAK

1. Utvrđuje se prijedlog Odluke o davanju suglasnosti za sklapanje ugovora o kupoprodaji o kupoprodaji nekretnine.

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, Danijel Ferić, pročelnik Upravnog odjela za izgradnju, komunalno gospodarstvo, promet i imovinu i Maša Mihelić, zamjenica pročelnika 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 članka 35. i 48. stavak 3. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi (Narodne novine br. 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09,150/11, 144/12, 19/13, 137/15, 123/17, 98/19 i 144/20) i članka 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 davanju suglasnosti za sklapanje ugovora o kupoprodaji nekretnine

I

Utvrđuje se:

- da je Gradska knjižnica i čitaonica Pula (OIB: 28668912722), sa sjedištem u Puli, Ulica Sv. Ivana – Via San Giovanni 14, vlasnik stana u Puli, Ciscuttijeva 4, označenog kao k.č. 1096/ZGR, Broj D.L. 39, k.o. Pula, u suvlasničkom dijelu 1/5 etažno vlasništvo (E-1) s kojim je povezano pravo vlasništva na stanu na I. katu, koji se sastoji od tri sobe, kuhinje, izbe, nužnika i hodnika, ukupne površine 101,30 m²,

- da je izrađen procjembeni elaborat od strane sudskog vještaka graditeljske struke i procjenitelja nekretnina Gorana Bašića, dipl. ing. arh., kojim je utvrđena tržišna vrijednost predmetne nekretnine u iznosu od 173.500,00 EUR.

II

Između Grada Pula – Pola (OIB: 79517841355), Pula, Forum 1, kao kupca, i Gradske knjižnice i čitaonice Pula (OIB: 28668912722), Ulica Sv. Ivana – Via San Giovanni 14, kao prodavatelja, sklopiti će se Ugovor o kupoprodaji nekretnine iz točke I ove Odluke.

Kupoprodajna cijena u iznosu od 173.500,00 EUR isplatit će se u roku od 30 dana od dana sklapanja ugovora o kupoprodaji.

III

Grad Pula – Pola snosi sve poreze, pristojbe i druge troškove koji nastaju u vezi sa sklapanjem i provedbom Ugovora o kupoprodaji nekretnine, uključujući porez na promet nekretnina i troškove javnog bilježnika vezane uz ovjeru ugovora

Troškove izrade procjembenog elaborata snosi prodavatelj nekretnine iz točke I ove Odluke.

IV

Ugovor o kupoprodaji nekretnine zaključit će se u roku od 15 dana od dana donošenja ove Odluke.



V

Uknjižba prava vlasništva na nekretnini iz točke I ove Odluke provest će se nakon potpisivanja i ovjere ugovora o kupoprodaji te potpune isplate kupoprodajne cijene.

Prodavatelj je obvezan u roku od 8 dana od dana preuzimanja ugovora podnijeti javnom bilježniku ugovor radi ovjere potpisa.

VI

Za provedbu ove Odluke zadužuje se Upravni odjel za izgradnju, komunalno gospodarstvo, promet i imovinu Grada Pula – Pola.

VII

Ova Odluka stupa na snagu danom donošenja.

KLASA:940-03/25-01/670

URBROJ:

Pula,

GRADSKO VIJEĆE GRADA PULA – POLA

PREDSJEDNIK
Valter Boljunčić

OBRAZLOŽENJE

I PRAVNI TEMELJ ZA DONOŠENJE AKTA

Pravni temelj za donošenje ove Odluke je članak 35. i 48. stavak 3. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi (NN 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13, 137/15, 123/17, 98/19, 144/20) i članak 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, 5/21).

II OSNOVNA PITANJA KOJA SE UREĐUJU AKTOM

Predlaže se donošenje Odluke o davanju suglasnosti za sklapanje ugovora o kupoprodaji nekretnine - stana koji Grad Pula – Pola kupuje od Gradske knjižnice i čitaonice Pula, čija vrijednost prelazi iznos od 135.000,00 €.

III PRIKAZ STANJA I RAZLOZI DONOŠENJA AKTA

Grad Pula – Pola planira kupnju stana koji se nalazi u Ciscuttijevoj 4, Pula, od Gradske knjižnice i čitaonice Pula, radi osiguranja dodatnog stambenog prostora za potrebe socijalnog stanovanja. Kupnjom predmetnog stana Grad Pula- Pola će povećati broj raspoloživih stambenih jedinica koje se daju u najam prema Listi prvenstva za davanje stanova u najam. Time se omogućuje smještaj građana koji ispunjavaju uvjete propisane Odlukom o davanju stanova u najam te se pridonosi unaprjeđenju socijalne politike Grada Pule- Pola i kvaliteti života građana.


Predmetni stan površine 101,30 m² sastoji se od tri sobe, kuhinje, izbe, nužnika i hodnika. Na temelju izrađene procjene tržišna vrijednost nekretnine utvrđena je u iznosu od 173.500,00 €, odnosno 1.712,81 €/m². Navedeni iznos ne uključuje poreze.


IV PROCJENA POTREBNIH FINANCIJSKIH SREDSTAVA ZA PROVEDBU AKTA

Za provedbu ove Odluke potrebno je osigurati sredstva u iznosu od 173.500,00 € koja su osigurana na poziciji Kontnog plana za 2025. godinu na poziciji R0763-1 4211 - Stambeni objekti - POS i kupnja stanova.

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

REPUBBLICA DI CROAZIA
REGIONE ISTRIANA
 CITTÀ DI PULA-POLA
ASSESSORATO ALL'EDIFICAZIONE,
GESTIONE DEI SERVIZI COMUNALI,
TRASPORTI E PATRIMONIO

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

KLASA:940-03/25-03/9
URBROJ:2163-7-05-0524-25-7
Pula, 16.10.2025.

Upravni odjel za izgradnju, komunalno
gospodarstvo, promet i imovinu
Odsjek za upravljanje imovinom

PREDMET: **Mišljenje Procjeniteljskog povjerenstva na procjembeni elaborat br. 8/5/25 – ispravak 1- procjene tržišne vrijednosti nekretnine – stana kč. br. 1096/zgr. k.o. Pula**
-dostavlja se

Poštovani,

temeljem Vašeg zahtjeva za dostavu mišljenja Procjeniteljskog povjerenstva na procjembeni elaborat br. 8/5/25 – ispravak 1 - procjene tržišne vrijednosti nekretnine – stana kč. br. 1096/zgr. k.o. Pula, izrađen od strane ovlaštenog procjenitelja Gorana Bašića, dipl.ing.arh., iz listopada 2024.g. dostavljamo Vam mišljenje.

Procjeniteljsko povjerenstvo je na svojoj sjednici, nakon razmatranja navedenog procjembenog elaborata usklađenog s Mišljenjem procjeniteljskog povjerenstva KLASA: 940-03/25-03/9, URBROJ: 2163-7-05-0524-25-3 od 22.04.2025. utvrdilo da je navedeni procjembeni elaborat izrađen u skladu sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (Narodne novine br. 78/15) i Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina (Narodne novine br. 105/15).

Iskazana jedinična vrijednost za nekretninu u elaboratu vještaka u iznosu od 1.712,81 eura/m² je manja u odnosu na prosječnu cijenu iz Evidencije o prometu nekretnina



ISO 9001



ISO 27001



IQNet SR-10



Cro Cert

informacijskog sustava Porezne uprave u razdoblju vrednovanja nekretnine vještaka, te ista nije prihvatljiva u odnosu na prosječnu cijenu iz informacijskog sustava Porezne uprave.

S poštovanjem,

Predsjednica povjerenstva:
Anamarija Šegota, univ.mag.iur.

DOSTAVITI:

1. Naslovu, 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.

PROCJEMBENI ELABORAT

O TRŽIŠNOJ VRIJEDNOSTI NEKRETNINE
SMJEŠTENE NA K.Č.BR. *1096/ZGR. K.O. PULA
U PULI



Adresa nekretnina: Ciscuttijeva ulica 4, Pula
Vlasnik nekretnine: Gradska knjižnica i čitaonica Pula
Broj elaborata: 8/5/25 – Ispravak 1

Naručitelj:

Gradska knjižnica i čitaonica Pula
Ciscuttijeva 4
52100 Pula

Procjenitelj:
Goran Bašić dipl.ing.arh.
Sudski vještak graditeljske
struke i procjenitelj nekretnina
(Rješenje Županijskog suda u Puli
br.4-Su- 2285/08 od 11.ožujka 2021.godine)

U Puli, 14.10.2024.god.

1. OVLAŠTENJA.....	3
2. SAŽETAK	5
3. POPIS ZAKONA, PROPISA I LITERATURE	6
4. IZJAVA PROCJENITELJA.....	7
5. ZADATAK	8
6. REZULTATI OČEVIDA	9
7. LOKACIJA NEKRETNINE	13
7.1. MAKRO lokacija.....	13
7.2. MIKRO lokacija	14
8. IDENTIFIKACIJA NEKRETNINE	14
8.1. Identifikacija nekretnine na k.č.br.1096* k.o. Pula.....	14
8.1.1. Zemljišna knjiga.	14
8.1.2. Katastar.....	15
8.1.3. Legalitet i napomene o gradnji	15
9. OPIS NEKRETNINE	15
9.1. Iskaz površina.....	Error! Bookmark not defined.
10. OPĆE VRIJEDNOSTI ODNOSA NA TRŽIŠTU	17
11. ODABIR METODE PROCJENJIVANJA I OBRAZLOŽENJE	19
11.1. Odabir metode procjenjivanja	19
12. MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČAVANJE I INTERAKTIVNO IZJEDNAČAVANJE	22
13. ZAKLJUČAK O PROCIJENJENOJ VRIJEDNOSTI NEKRETNINE.....	24
14. PRILOZI.....	25

1. OVLAŠTENJA



REPUBLIKA HRVATSKA
Županijski sud u Puli-Pola
Ured predsjednika suda
Kranjčevićeva 8, 52100 Pula-Pola
Broj: 4Su-2285/08
Datum: 11. ožujka 2021.

REPUBLIKA HRVATSKA

RJEŠENJE

Predsjednik Županijskog suda u Puli-Pola Iztok Krbec, na temelju čl.126. Zakona o sudovima ("Narodne novine" br.28/13, 33/15, 82/15, 82/16 i 67/18) te čl. 2., 4. i 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima („Narodne novine“ br. 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19), 11. ožujka 2021.,

riješio je

I GORAN BAŠIĆ, OIB: 64282224048, od oca Ivana, rođen 27. kolovoza 1961., diplomirani inženjer arhitekture iz Pule, Karlovačka 14, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom graditeljske struke i procjena nekretnina.

II Mandat imenovanog sudskog vještaka traje 4 (četiri) godine računajući od 11. ožujka 2021., nakon čega može biti ponovno imenovan.

Obrazloženje

Goran Bašić podnio je zahtjev za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom graditeljske struke i procjena nekretnina sukladno Pravilniku o stalnim sudskim vještacima. Uz zamolbu za imenovanje priložio je svu potrebnu dokumentaciju, odnosno popis predmeta u kojima je obavljao vještačenja, uvjerenje nadležnog općinskog suda da nije pod istragom i da se protiv njega ne vodi kazneni postupak i zaključen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka. Nadalje, utvrđeno je kako Goran Bašić nije evidentiran kao osuđivana osoba.

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

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

Predsjednik suda
Iztok Krbec

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv rješenja o ponovnom imenovanju dopuštena je žalba Ministarstvu pravosuđa i uprave 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. Goran Bašić, Pula, Karlovačka 14
2. Općinski sud u Puli-Pola, ured predsjednika – po konačnosti
3. Općinski sud u Pazinu, Ured predsjednika- po konačnosti
4. Ministarstvo pravosuđa i uprave Republike Hrvatske, Zagreb

2. SAŽETAK

PODACI	UTVRĐENO
Zadatak:	PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE
Svrha:	Za potrebe NARUČITELJA
Naručitelj procjene	Gradska knjižnica i čitaonica Pula
Adresa nekretnine	Ciscuttijeva ulica 4, Pula
Tip nekretnine	STAN
Katastarska općina	Pula
z.k. uložak	4156
Zemljišnoknjižna čestica	*1096/ZGR.
Površina poslovnog prostora (m2)	101,30
Tržišna vrijednost nekretnine (€)	173 500,00
Prilaz javnoj površini	Asfaltirana prometnica koja je javno dobro u općoj upotrebi.
Legalitet:	Nije priložena dokumentacija koja dokazuje legalitet nekretnine.
Energetski certifikat	Nije predodčen
Procjenitelj:	Goran Bašić, dipl.ing.arh.

3. POPIS ZAKONA, PROPISA I LITERATURE

- Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 36/19, 125/19, 145/24)
- Podatak o etalonskoj cijeni gradnje (NN 99/24)
- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 79/15, 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, 146/06, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15, 94/17-pročišćeni tekst)
- Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19, 67/23)
- Zakon o građevinskoj inspekciji (NN 153/13)
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN 63/19, 128/22, 155/23)
- Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 16/07, 112/18, 39/22)
- Zakon o posredovanju u prometu nekretnina (NN 107/07, 144/12, 14/14, 32/19)
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim građevinama (NN 86/12, 143/13, 65/17, 14/19)
- Zakon o financiranju vodnog gospodarstva (NN 153/09, 90/11, 56/13, 154/14, 119/15, 120/16, 127/17, 66/19, 36/24)
- Zakon o turističkom i ostalom građevinskom zemljištu neprocijenjenom u postupku pretvorbe i privatizacije (NN 92/10)
- Zakon o pomorskom dobru (NN 158/03, 141/06, 38/09, 56/16, 98/19, 83/23)
- Zakon o komunalnom gospodarstvu (NN 68/18, 110/18, 32/20)
- Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 83/15, 42/19, 78/20, 73/20)
- Pravilnik o utvrđivanju obujma građevine za obračun komunalnog doprinosa (NN 15/19)
- Uredba o načinu i postupku procjene vrijednosti turističkog zemljišta, odnosno građevina u kampovima, načinu isplate kod civilne diobe, načinu utvrđivanja tržišne cijene ostalog građevinskog zemljišta za koje je na temelju posebnog propisa utvrđeno da služi za redovitu uporabu građevine (NN12/11)
- Uredba o načinu, postupku i uvjetima procjene vrijednosti i prodaje turističkog zemljišta u vlasništvu jedinica lokalne samouprave te načinu, postupku i uvjetima za dobivanje koncesije na preostalom turističkom zemljištu u vlasništvu jedinica lokalne samouprave (NN 12/11)
- Pravilnik o energetskom certificiranju zgrada (NN 88/17, 90/20, 01/21, 45/21)
- HRN EN ISO 9836/2011 (izračun površina zgrada)
- Prostorni planovi JLS
- Odluke JLS o visini komunalnog doprinosa
- Odluke JLS u vezi komunalnog opremanja građevinskog zemljišta i iznosa troškova komunalne strukture
- Normativi RH za građevinarstvo
- Standardna kalkulacija (Bilten IGH)

Procijenjene vrijednosti iskazane su u Eurima Europske monetarne unije i hrvatskim kunama uz paritet **1 EUR = 7.53450**

4. IZJAVA PROCJENITELJA

Ja Goran Bašić izjavljujem prema svojem najboljem stručnom znanju i uvjerenju:

1. Da su u ovoj procjeni prikazani podaci i informacije utvrđene prema mojim mogućnostima, te da su isti prikazani i upotrijebljeni u dobroj vjeri pri čemu vjerujem u njihovu točnost.
2. Da su prikazane analize, mišljenja i zaključci ograničene pretpostavkama i ograničavajućim okolnostima kako je navedeno u ovoj procjeni.
3. Da s moje strane ne postoji trenutna, a niti u bliskoj budućnosti, namjera stjecanja budućeg interesa u opremi, imovini ili poslovnom interesu koji su predmet ove procjene, niti pak u vrijeme izrade ove procjene, niti u bližoj budućnosti nemam osobnih interesa niti bilo kojeg drugog interesa, a koji bi onemogućio poštenu i nepristranu izradu ove procjene.
4. Da u vrijeme izrade ove procjene niti u bližoj budućnosti nemam interesa niti sam pristran prema osobama (pravnim i fizičkim) za koje se ova procjena izrađuje.
5. Da sam osobno pregledao opremu koja je predmet procjene.
6. Da plaćanje i profesionalna naknada u svezi s ovom procjenom nije povezano na unaprijed utvrđenu vrijednost opreme čija se vrijednost procjenjuje ili pak sa dogovorenim ishodom procjene vrijednosti opreme ili pak sa pojavom poslovnog događaja u budućnosti koji bi bio posljedica analize, mišljenja ili zaključka ove procjene.
7. Da sam ovu procjenu izvršio samostalno prema mojem najboljem znanju i mogućnostima te da u svezi izrade iste nisam primio ničiju stručnu pomoć niti pak je na mišljenje i zaključak ove procjene imala utjecaj treća osoba.

U Puli 14.10.2024.god.

5. ZADATAK

Postupajući po zahtjevu: **Gradska knjižnica i čitaonica Pula, OIB: 28668912722** izvršili smo istraživanje kako bi izrazili naše mišljenje o tržišnoj vrijednosti nekretnine. Zahtjev je podnesen pismenim putem

nekretnina:	Poslovni prostor
na lokaciji:	Ciscuttijeva ulica 4, Pula
dan kakvoće:	02.10.2024.
dan vrednovanja:	14.10.2024.

Opis nekretnine:

Procjenjivana nekretnina, stan koji se koristi kao poslovni prostor, nalazi se u centru grada Pule u Ciscuttijevoj ulici br. 4. Stan se nalazi na prvom katu ugrađene zgrade te se sastoji od 3 sobe, kuhinje, nužnika, izbe i hodnika. Bruto površina stana iznosi 101,30 m².

Zgrada se sastoji od 5 etažnih vlasništva te je u urednom stanju.

Građevina ima direktan pristup sa asfaltirane prometnice koja je javno dobro u općoj upotrebi, k.č.br. 5497 k.o. Pula.

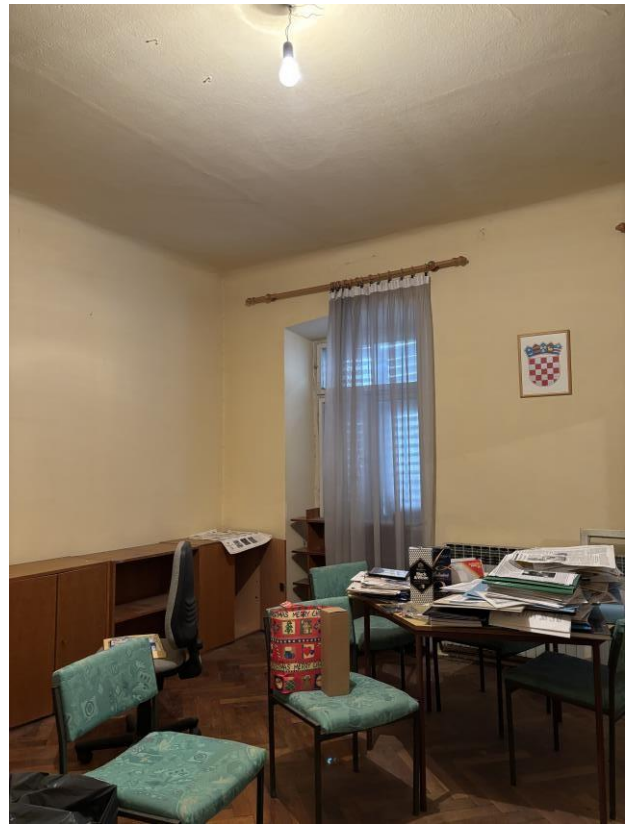
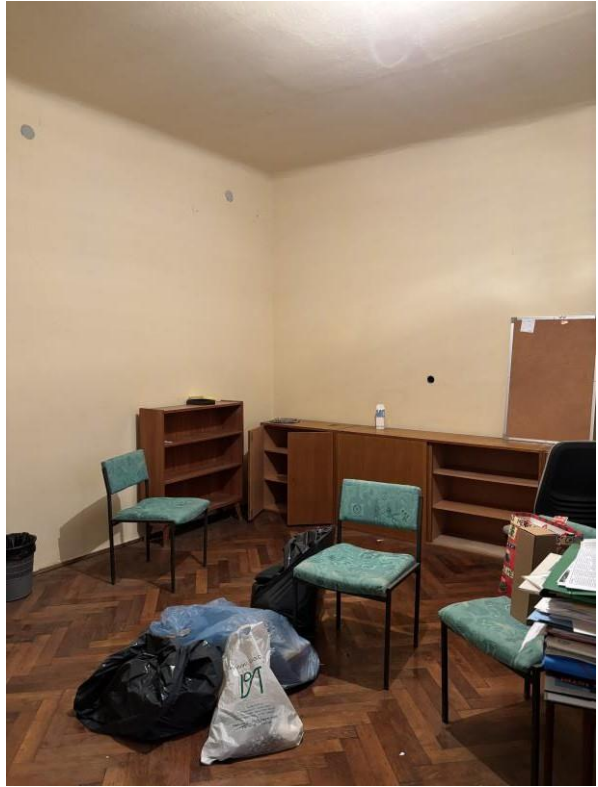
Osnovica za vrednovanje: **Tržišna vrijednost**

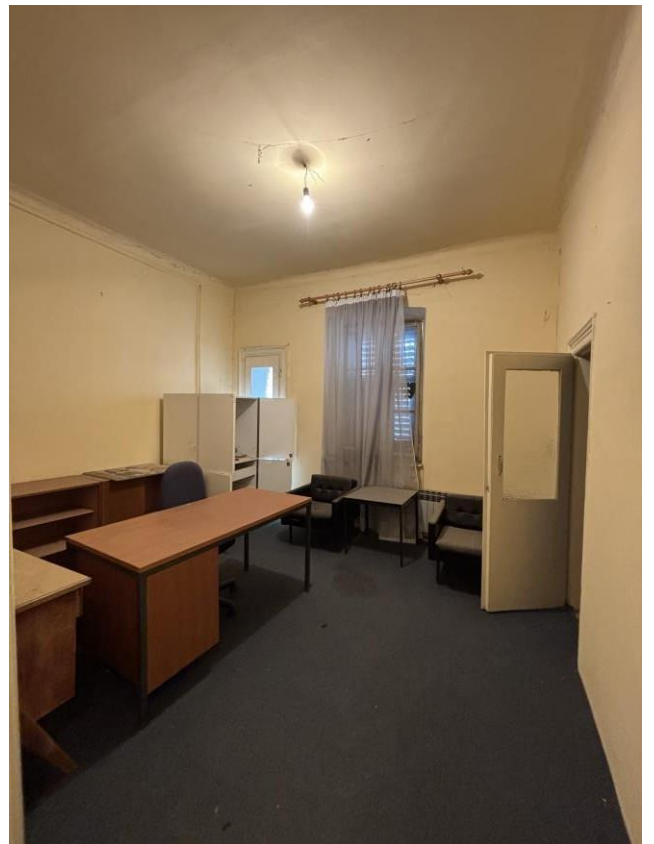
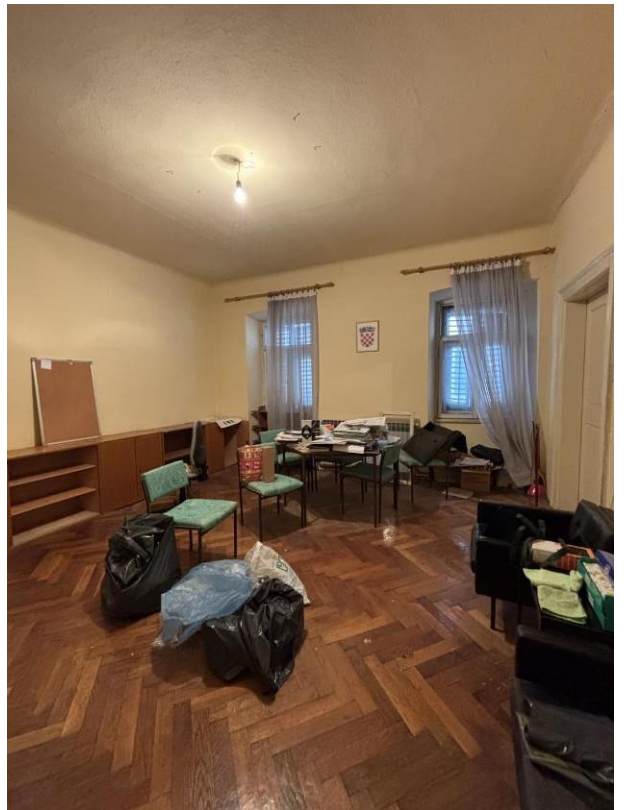
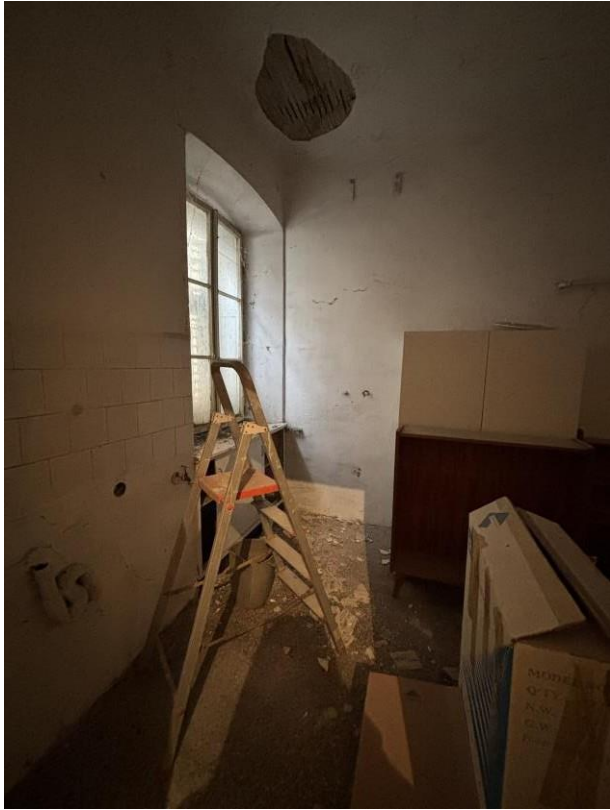
Tržišna vrijednost nekretnine je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan vrednovanja, između voljnog kupca i voljnog prodavatelja, u transakciji po tržišnim uvjetima nakon prikladnog oglašavanja, pri čemu svaka stranka postupa upućeno, razborito i bez prisile.

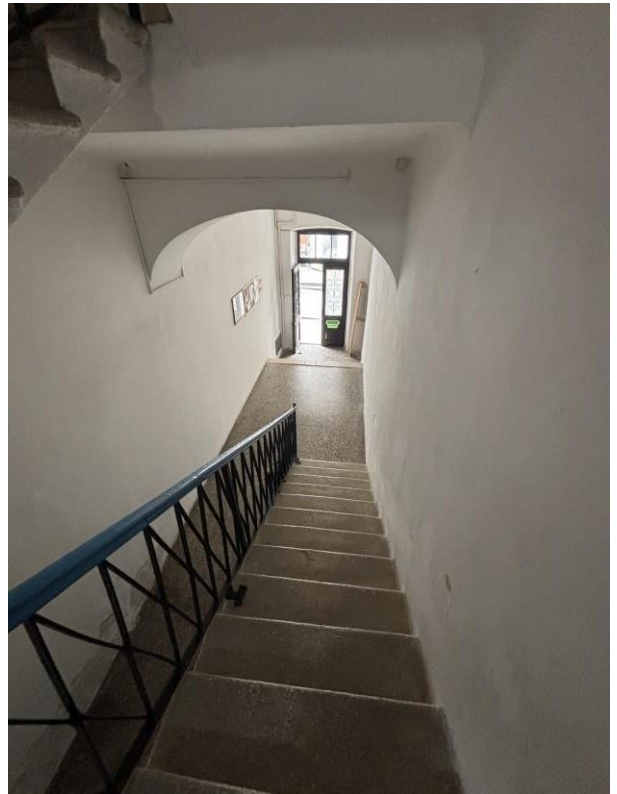
6. REZULTATI OČEVIDA

Na dan vršenja očevida izvršen je samostalan očevid procjenitelja.









Za potrebe izrade procjene korištena je dokumentacija dostavljena od strane naručitelja a nedostajući prostornoplanski podaci korišteni su iz javnodostupnih podataka i web stranica: www.geoportal.dgu.hr (katastar i izgled nekretnine), <https://oss.uredjenazemlja.hr-vlasništvo>, www.pula.hr (planski status nekretnine). Procjena je izrađena na zahtjev naručitelja, na temelju dostupnih podataka, uz navedene napomene i ograde.

7. LOKACIJA NEKRETNINE

7.1. MAKRO lokacija

Procjenjivana nekretnina se nalazi u gradu Puli. Grad Pula smješten je na jugozapadnom području istarskog poluotoka u dobro zaštićenom zaljevu i zauzima površinu od 51,65 km². Prema popisu stanovništva iz 2011. godine u gradu Puli je nastanjeno 52.411 stanovnika. Grad Pula je udaljen 48 km od središta županije - Grada Pazina. Razvio se na sedam brežuljaka: Monte Zaro, Monte Serpente, Monte Ghiro, Monte Magno, Monte Paradiso, Monte Rizzi i Monte Vidal. Omeđena je sa sjevera otocima Sv. Jerolimom i Kozadom, te gradskim naseljima: Štinjan, Veli Vrh i Šijanskom šumom; s istoka područjima Monteserpo, Valmade, Busoler i Valdebek; s juga Starom Plinarom, marinom Veruda I otokom Veruda; te sa zapada Verudelom, Lungomareom i Musilom. Istočnim krakom Istarskog ipsilona Pula je spojena na mrežu hrvatskih autocesta, a zapadnim krakom iste poluautoceste izravno je spojena sa slovenskim autocestama, dakle, čitavim sustavom autocesta EU-a.



Slika 1. Google earth

7.2. MIKRO lokacija

Građevina se nalazi u gradskom centru koje povijesnoj jezgri Grada Pule.



Slika 2. Situacija (www.geoportal.dgu.hr)

8. IDENTIFIKACIJA NEKRETNINE

8.1. Identifikacija nekretnine na k.č.br.1096* k.o. Pula

8.1.1. Zemljišna knjiga

Prema izvratku iz zemljišne knjige Općinskog suda u Puli-Zemljišno knjižni odjel Pula

k.o. Pula

z.k.ul. 4156

k.č. 1096/ZGR.

datum: 02.10.2024.

U posjedovnici A

upisano je:

k.č. 1096/ZGR.

Stambena zgrada, Ciscuttijeva ulica 4

površine 184,00 m²

Ukupno: 184,00 m²

U vlasničkom listu B

upisano je:

1. Sulasnički dio: 1/5

Gradska knjižnica i čitaonica Pula, OIB:28668912722, Ulica Sv. Ivana – Via San Giovanni 1A, Pula 52100 Pula (Pola)

2. Sulasnički dio: 1/5

Weitner Zlatko, OIB: 09579003568, Ulica Hrvatskih iseljenika 1, 10 000 Zagreb

3. Suvlasnički dio: 1/5

Budičin Klaudija, OIB: 18411195419, Ciscuttijeva ulica 4, Pula, 52100 Pula (Pola)

4. Suvlasnički dio: 1/5

Sambolec Nataša, OIB: 04066439925, Ciscuttijeva ulica 4, Pula, 52100 Pula (Pola)

5. Suvlasnički dio: 1/5

Grad Pula-Pola, OIB: 795178413855, Forum 1, Pula, 52100 Pula (Pola)

U teretnom listu C upisano je:

Tereta nema.

8.1.2. Katastar

Izvod iz katastarskog plana MJ 1:1000
Pula, 02.10.2024.

e-posjedovni list broj 16253

stanje na dan 02.10.2024.

k.o. Pula

k.č.	1096/ZGR	kol.stamb.zgr.	površine	184,00 m ²
			Ukupno:	184,00 m ²

8.1.3. Legalitet i napomene o gradnji

Usklađenost zemljišne knjige i katastra

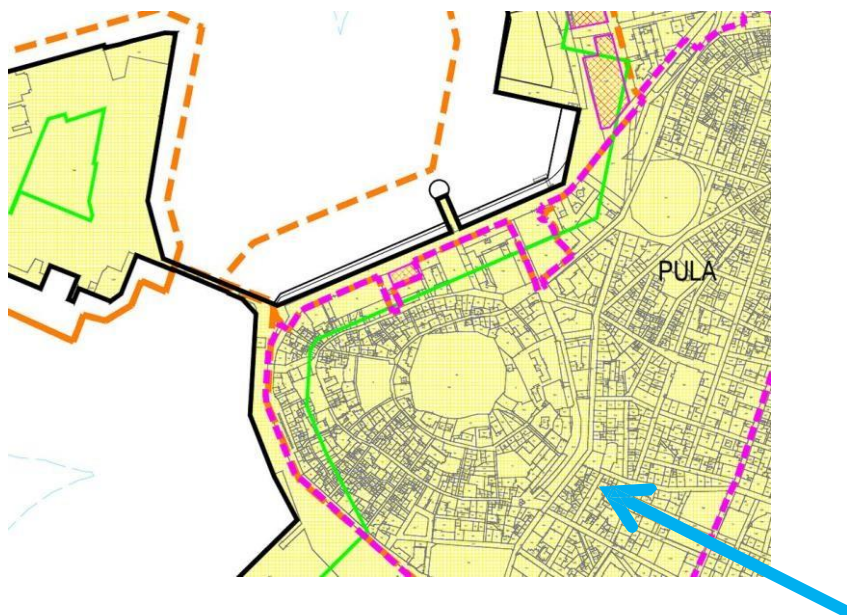
Stanje je usklađeno.

PLANSKI STATUS

Prema prostorno planskoj dokumentaciji na snazi – Generalni urbanistički plan grada Pule pročišćeni tekst odredbi za provođenje te grafički dio prostornog plana "Službene novine Grada Pule" br. 5a/08, 12/12, 5/14, 8/14-pročišćeni tekst, 10/14, 13/14, 19/14-pročišćeni tekst, 20/18, 2/19-pročišćeni tekst, 8/19, 11/19, 8/20-pročišćeni tekst, 3/21, 4/21, 6/21-pročišćeni tekst i 16/24.

Predmetna nekretnina je prema:

- kartografskom prikazu: dio povijesne jezgre.





GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA



POSTOJEĆA IZGRAĐENA ZONA POVIJESNE JEZGRE
održavanje, rekonstrukcija, uklanjanje,
amjena te gradnja novih građevina u
kladu sa zasebno definiranim uvjetima za
područje povijesne jezgre (PJ)

Izvor: www.pula.hr

ZONA P. (ZONA POVIJESNE JEZGRE) - Područje specifične zgusnute pretežito blokovske izgradnje zatvorenih i poluzatvorenih blokova, s ugrađenim, poluugrađenim i mjestimice slobodnostojećim građevinama, tipologije P. koja je definirana u točki 8.1. "POVIJESNA JEZGRA - DIO ZAŠTIĆENE KULTURNO - POVIJESNE CJELINE GRADA PULE I KONTAKTNO PODRUČJE", u člancima 161.a. do 161.p. ovih Odredbi.

9. OPIS NEKRETNINE

9.1. Stanje nekretnine

Položajna obilježja	Vrlo Kvalitetna
Kategorija zemljišta	Prva kategorija zemljišta
Veličina građevinske čestice k.č.br. 1096 k.o. Pula	101,30 m ²
Svojstva tla	
- Geološka svojstva	Nepoznata
- Topologija	Ravna
- Vegetacija	Nema
- Ograda	Nema
Prilaz	Preko prometnice u vlasništvu Grada Pule
Gradski vodovod	Ima
Elektrodistribucija	Ima
Odvodnja otpadnih voda	Ima
Prava i tereti koji utječu na vrijednost prava građenja	Nema
Ograničenja građenja	GUP Pula
Utjecaj buke i zagađenja zraka	Uzima se u obzir
Vrijeme čekanja	Ne uzima se u obzir

10. OPĆE VRIJEDNOSTI ODNOSA NA TRŽIŠTU

Država: Republika Hrvatska
Površina: 56.542 km²
Oblik vladanja: Republika
Populacija: 3 871 833 stanovnika
Glavni grad / stanovništvo: Zagreb I 769.944
Grad Pula: 52 920 stanovnika
Jezik: Hrvatski
Ekonomski rast: BDP: 4,7 %
Inflacija: Stopa nezaposlenosti: 9,50%
Valuta: Euro (100 Centi)

Nastavlja se gospodarski oporavak koji je započeo u 2015. godini.

Rast trgovine i turizma, koje su važne komponente BDP-a u Hrvatskoj, pozitivno utječe na rast potrošnje i smanjenje nezaposlenosti.

Nakon vrhunca u cijenama i količini transakcija na tržištu nekretnina u Hrvatskoj koji je zabilježen u periodu 2008-2009 godine, cijene nekretnina, a posebno utrživost, su zabilježili osjetni pad budući da ponuda uvelike nadmašuje potražnju.

Usljed nekretninske i financijske krize koja je uslijedila potražnja kupaca je na vrlo niskoj razini i to ponajviše zbog niske likvidnosti na tržištu ali i višegodišnjeg pada BDP-a u RH. Iz tog razloga domaći kupci imaju sve manje raspoloživog iznosa za kupnju i investiranje. Također zbog neizvjesnosti oko oporavka domaće ekonomije te zbog općeg dojma da nije dobro ulagati u nekretnine kupci nisu skloni ulaganjima što posljedično rezultira smanjenom potražnjom za nekretninama i padom cijena.

Zbog relativno nepovoljne poduzetničke klime u RH, iseljavanja s područja Slavonije i Baranje, uslijed visokih poreza te regulatorne i pravne nesigurnosti investitori trenutno nisu skloni ulaganjima u nove nekretninske projekte. Iako se očekivalo da će ulazak RH u EU imati pozitivne efekte na hrvatsku ekonomiju i na tržište nekretnina, zbog stukturalnih problema ti efekti se još ne osjećaju na tržištu. Zadnji izvještaji o stanju ekonomije upućuju na blagi oporavak, ali smo mišljenja da će biti potrebno izvjesno vrijeme da potražnja poraste i da se tržište nekretnina stabilizira te da dođe do pozitivnog utjecaja na vrijednosti nekretnina. Nepredvidljivost dužine trajanja pandemije koronavirusa je ipak ostavila posljedice i na tržište nekretnina. Usprkos solidnom interesu, stranci koji čine većinu stjecatelja u priobalnim županijama nisu u mogućnosti realizirati eventualne interese zbog otežanog dolaska u Hrvatsku. Nekretnine i dalje zadržavaju status poželjne investicije čak i usred pandemije. Potražnja za nekretninama karakteristika kao predmetna nekretnina, u vrijeme kakvoće i vrijeme vrednovanja je kontinuirano u padu, i potražnja je manja od ponude. Razlike u cijenama između novijih i kvalitetnijih nekretnina s jedne strane i onih starijih i manje kvalitetnih s druge strane, bit će sve veće. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina obuhvaćaju cjelinu okolnosti koje su mjerodavne za oblikovanje cijene nekretnina na dan vrednovanja, pri uobičajenom poslovnom kretanju ponude i potražnje kao što su opća gospodarska situacija, tržište kapitala te gospodarski i demografski razvoj područja.

Procjena vrijednosti nekretnine se izrađuje na temelju općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina na dan vrednovanja i stanja nekretnine na dan kakvoće.

Za međuvremensko izjednačavanje koristit će Indeksi cijena stambenih nekretnina Državnog zavoda za statistiku (https://www.dzs.hr/Hrv_Eng/Pokazatelji/MSI%20CIJENE.xlsx).

INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA¹⁾
HOUSE PRICE INDICES¹⁾
 Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.
 Users are kindly requested to state the source.

Godina Year	Tromjesečje Quarter	Indeksi (Q 2015 = 100) ²⁾ Indices (Q 2015 = 100) ²⁾									Tromjesečne stope promjene, % (prethodno tromjesečje = 100) ³⁾ Quarterly rates of change, % (previous quarter = 100) ³⁾						Godišnje stope promjene, % (isto tromjesečje prethodne godine = 100) ³⁾ Annual rates of change, % (same quarter of previous year = 100) ³⁾					
		ukupno Total			novi stambeni objekti New dwellings	postojeći stambeni objekti Existing dwellings	Grad Zagreb City of Zagreb	Jadran coast Adriatic coast	Ostalo Other	ukupno Total	novi stambeni objekti New dwellings	postojeći stambeni objekti Existing dwellings	Grad Zagreb City of Zagreb	Jadran coast Adriatic coast	Ostalo Other	ukupno Total	novi stambeni objekti New dwellings	postojeći stambeni objekti Existing dwellings	Grad Zagreb City of Zagreb	Jadran coast Adriatic coast	Ostalo Other	
		Q4	Q4	Q4	Q4	Q4	Q4	Q4	Q4	Q4	Q4	Q4	Q4	Q4	Q4	Q4	Q4	Q4	Q4	Q4	Q4	
2018.	Q1	109.44	99.03	111.59	112.19	110.54	99.57	0.9	0.3	1.0	1.6	1.7	-2.6	8.5	6.6	8.9	11.4	8.1	4.2			
	Q2	109.26	98.51	111.47	114.51	109.33	98.94	-0.2	-0.5	-0.1	2.1	-1.1	-0.6	4.5	1.9	5.0	11.5	2.6	-2.0			
	Q3	112.32	100.78	114.68	118.96	112.20	100.51	2.8	2.3	2.9	3.9	2.6	1.6	6.8	3.1	7.5	11.8	6.4	0.3			
	Q4	113.54	101.49	116.00	119.82	113.50	102.00	1.1	0.7	1.2	0.7	1.2	1.5	4.7	2.8	5.0	8.5	4.4	-0.3			
2019.	Q1	117.55	109.00	119.52	125.02	118.67	100.59	3.5	7.4	3.0	4.3	4.6	-1.4	7.4	10.1	7.1	11.4	7.4	1.0			
	Q2	120.60	106.55	123.40	131.15	119.24	102.24	2.6	-2.2	3.2	4.9	0.5	1.6	10.4	8.2	10.7	14.5	9.1	3.3			
	Q3	121.36	109.07	123.90	133.46	118.05	103.98	0.6	2.4	0.4	1.8	-1.0	1.7	8.0	8.2	8.0	12.2	5.2	3.5			
	Q4	124.90	108.49	128.08	137.38	120.35	109.64	2.9	-0.5	3.4	2.9	1.9	5.4	10.0	6.9	10.4	14.7	6.0	7.5			
2020.	Q1	128.25	107.69	132.12	140.79	125.39	109.31	2.7	-0.7	3.2	2.5	4.2	-0.3	9.1	-1.2	10.5	12.6	5.7	8.7			
	Q2	130.57	111.34	134.23	142.54	126.30	115.90	1.8	3.4	1.6	1.2	0.7	6.0	8.3	4.5	8.8	8.7	5.9	13.4			
	Q3	129.75	110.83	133.35	141.09	126.91	113.35	-0.6	-0.5	-0.7	-1.0	0.5	-2.2	6.9	1.6	7.6	5.7	7.5	9.0			
	Q4	132.95	108.66	137.45	145.45	127.61	119.45	2.5	-2.0	3.1	3.1	0.6	5.4	6.4	0.2	7.3	5.9	6.0	8.9			
2021.	Q1	134.19	113.37	138.20	145.43	132.80	115.71	0.9	4.3	0.5	0.0	4.1	-3.1	4.6	5.3	4.6	3.3	5.9	5.9			
	Q2	139.03	118.77	143.00	152.55	134.34	122.17	3.6	4.8	3.5	4.9	1.2	5.6	6.5	6.7	6.5	7.0	6.4	5.4			
	Q3	141.44	120.30	145.56	154.60	138.18	122.62	1.7	1.3	1.8	1.3	2.9	0.4	9.0	8.5	9.2	9.6	8.9	8.2			
	Q4	144.99	124.98	148.97	158.32	142.51	124.37	2.5	3.9	2.3	2.4	3.1	1.4	9.1	15.0	8.4	8.8	11.7	4.1			
2022.	Q1	152.25	136.43	155.53	168.63	147.28	132.32	5.0	9.2	4.4	6.5	3.3	6.4	13.5	20.3	12.5	16.0	10.9	14.4			
	Q2	157.94	137.66	162.01	175.12	151.52	140.80	3.7	0.9	4.2	3.8	2.9	6.4	13.6	15.9	13.3	14.8	12.8	15.2			
	Q3	162.44	141.23	166.69	182.31	155.80	139.65	2.8	2.6	2.9	4.1	2.8	-0.8	14.8	17.4	14.5	17.9	12.8	13.9			
	Q4	170.11	145.65	174.95	193.94	160.87	146.19	4.7	3.1	5.0	6.4	3.3	4.7	17.3	16.5	17.4	22.5	12.9	17.5			
2023.	Q1	173.56	146.93	178.82	193.34	166.65	154.22	2.0	0.9	2.2	-0.3	3.6	5.5	14.0	7.7	15.0	14.7	13.2	16.6			
	Q2	179.63	154.70	184.58	199.62	170.86	165.78	3.5	5.3	3.2	3.2	2.5	7.5	13.7	12.4	13.9	14.0	12.8	17.7			
	Q3	180.09	159.63	184.39	204.40	168.50	162.69	0.3	2.5	-0.1	2.4	-1.4	-1.9	10.9	12.3	10.6	12.1	8.2	16.5			
	Q4	186.24	151.09	193.11	206.63	179.04	167.17	3.4	-4.8	4.7	1.1	6.3	2.8	9.5	3.7	10.4	6.5	11.3	14.4			
2024.	Q1	189.41	156.03	195.82	210.30	181.47	170.84	1.7	3.3	1.4	1.8	1.4	2.2	9.1	6.2	9.5	8.8	8.9	10.8			
	Q2	197.53	163.11	204.12	218.40	188.98	180.96	4.3	4.5	4.2	3.9	4.1	5.9	10.0	5.4	10.6	9.4	10.6	9.2			

11. ODABIR METODE PROCJENJIVANJA I OBRAZLOŽENJE

Sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina članak 23. Propisane su tri metode procjena i to poredbena, prihodova i troškovna metoda. Izbor metode ovisi o vrsti nekretnine, uzimajući u obzir postojeće običaje u običajenom poslovnom prometu, kao i druge okolnosti pojedinog slučaja.

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

Tržišna vrijednost neizgrađenih i izgrađenih katastarskih čestica može se utvrditi i iz približne vrijednosti zemljišta ako obilježja procjenjivane čestice pokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima uzor-čestice.

Broj kupoprodajnih cijena (transakcija) koje se koriste u poredbenoj metodi se utvrđuje na temelju broja kupoprodajnih ugovora ako kupoprodajni ugovor sadržava katastarske čestice iz samo jednog zemljišnoknjižnog tijela. U slučaju da jedan kupoprodajni ugovor sadržava katastarske čestice iz više zemljišnoknjižnih tijela, tada je broj kupoprodajnih cijena iz tog ugovora jednak broju zemljišnoknjižnih tijela.

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

Za određivanje tržišne vrijednosti nekretnine primjenjuje se koeficijent za prilagodbu troškovne vrijednosti i koeficijenta za prilagodbu prava građenja.

PRIHODOVNA METODA je temeljena na održivom godišnjem prihodu koji nekretnina ostvaruje ili može ostvarivati uslijed urednog poslovanja. Utvrđivanje stvarno postignutog prihoda i prihoda koji se postiže na tržištu provodi se prikazom bitnih podataka iz ugovora o zakupu ili najmu te prikazom postojećih odnosa zakupa i najma na tržištu. Godišnji prihod koji nekretnina ostvaruje ili može ostvarivati umanjuje se za troškove gospodarenja i kapitalizira pomoću multiplikatora odnosno faktora kapitalizacije koji sadrži prikladnu kamatnu stopu za pojedinu vrstu nekretnine i predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja građevine. Prihodovna metoda je u prvome redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine kojima je svrha stvaranje prihoda.

11.1. Odabir metode procjenjivanja

Procjenjivana nekretnina je izgrađena i koristi se za potrebe vlasnika. Nekretnina prema svojim obilježjima može, ali ne generira prihode. Realizirane prodaje nekretnina sličnih karakteristika, pronađene su sa Informacijskog sustava tržišta nekretnina **eNekretnine**. Iz tog razloga, podaci za procjenu vrijednosti zemljišta koristiti će se poredbena metoda.

Poredba 1:

Katastarska općina Pula, zona mješovite namjene 4

Stan površine 102,30 m² prodano je 16.12.2021. za 130 000,00 Eura.

Obilježja:

Kategorija:	1	
Veličina stana:	102,30 m ²	
Cijena:	130 000,00 €	1 270,77 €/m ²
Datum:	16.12.2021.	

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	2044715
Datum pregleda	11.10.2024.
Vrsta nekretnine	STAN/APARTMAN (ST/A)
ID PN (PU)	4819075
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	15.02.2024
Površina u prometu	102,30
Vrijednost nekretnine (KN)	977.575,17
Vrijednost nekretnine (EUR)	130.000,00
Datum ugovora	16.12.2021
POREZI:	
<ul style="list-style-type: none">Promet podliježe plaćanju PDV-aStopa PDV-a (%)PDV uključen u prikazanoj cijeniOptiranje	NE 25 NE NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	PULA - MJEŠOVITO 4
Pretežita namjena cjenovnog bloka	M - MJEŠOVITA NAMJENA - MJEŠOVITA STAMBENO - POSLOVNO - JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA



Poredba 2:

Katastarska općina Pula, zona mješovite namjene 4

Stan površine 101,36 m² prodano je 25.01.2021. za 100 000,00 Eura.

Obilježja:

Kategorija:	1	
Veličina zemljišta:	101,36 m ²	
Cijena:	100 000,00 €	986,58 €/m ²
Datum:	25.01.2021.	

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1684405
Datum pregleda	11.10.2024.
Vrsta nekretnine	STAN/APARTMAN (ST/A)
ID PN (PU)	4650760
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	30.05.2022
Površina u prometu	101,36
Vrijednost nekretnine (KN)	755.499,10
Vrijednost nekretnine (EUR)	100.000,00
Datum ugovora	25.01.2021
POREZI:	
<ul style="list-style-type: none">Promet podliježe plaćanju PDV-aStopa PDV-a (%)PDV uključen u prikazanoj cijeniOptiranje	NE 25 NE NE
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	PULA - MJEŠOVITO 4
Pretežita namjena cjenovnog bloka	M - MJEŠOVITA NAMJENA - MJEŠOVITA STAMBENO - POSLOVNO - JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA




Poredba 3:

Katastarska općina Pula, zona mješovite namjene 4

Stan površine 98,12 m² prodano je 23.09.2021. za 147 000,00 Eura. Obilježja:

Kategorija: 1
Veličina zemljišta: 98,12 m²
Cijena: 147 000,00 € 1 498,17 €/m²
Datum: 23.09.2021.

Stan/apartman (ST/A) - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	2108333
Datum pregleda	11.10.2024.
Vrsta nekretnine	STAN/APARTMAN (ST/A)
ID PN (PU)	4861076
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	29.04.2024
Površina u prometu	98,12
Vrijednost nekretnine (KN)	1.102.100,01
Vrijednost nekretnine (EUR)	147.000,00
Datum ugovora	23.09.2021
POREZI:	
<ul style="list-style-type: none">Promet podliježe plaćanju PDV-aStopa PDV-a (%)PDV uključen u prikazanoj cijeniOptiranje	NE 25 NE NE
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	PULA - MJEŠOVITO 4
Pretežita namjena cjenovnog bloka	M - MJEŠOVITA NAMJENA - MJEŠOVITA STAMBENO - POSLOVNO - JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA



12. MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČAVANJE I INTERAKTIVNO IZJEDNAČAVANJE

Redni broj	1	2	3
Katastarska općina:	Pula	Pula	Pula
Katastarska čestica:	6367/1	1105/4	1105/4
Datum transakcije:	16.12.2021.	25.01.2021.	23.09.2021.
Površina (m2):	102,30	101,36	98,12
Prodajna vrijednost (€):	130 000,00	100 000,00	147 000,00
Cijena (€/m2):	1270,77	986,58	1498,17
Indeks/dan transakcije:	142,51	132,80	138,18
Indeks/dan vrednovanja:	188,98	188,98	188,98
Korekcijski faktor:	1,326	1,423	1,368
Međuv.izjedn.cij.(€/m2):	1685,04	1403,90	2049,50

PREDMET PROCJENE:	ZEMLJIŠTE			
Kategorija:	1			
Veličina (m2):	101,30			
Redni broj-usporedbe				
Katastarska općina:		Pula	Pula	Pula
Katastarska čestica:		6361/1	1105/4	1105/4
Međuv.izjedn.cij.(€/m2):		1685,04	1403,90	2049,50
Kategorija:		1	1	1
Prilagodba:		0%	0%	0%
Veličina:		102,30	101,36	98,12
Prilagodba:		0%	0%	0%
Atraktivnost lokacije:		slična	slična	slična
Prilagodba:		0%	0%	0%
Zagađenja:		ne	ne	ne
Prilagodba:		0%	0%	0%
Uklanjanje objekta:		ne	ne	ne
Prilagodba:		0%	0%	0%
Ostalo:		ne	ne	ne
Prilagodba:		0%	0%	0%
Korigirana vrijednost (%):		0%	0%	0%
Odstupanje od prosjeka:		ne	ne	ne
Korigirana vrijednost (€):		1685,04	1403,90	2049,50

STATISTIKA				
Prosjek:	1712,81			
Odstupanje od prosjeka:		-27,77	-308,91	336,69
Kvadrat odstupanja:		771,17	95 425,39	113 360,16
Suma	209 556,72			
Standardno odstupanje:	323,69	18,90%		
Pravilo dva-sigma (\pm):	647,38			
Odstupanje od prosjeka:		-1,62%	-18,04%	19,66%
Odstupanje dva-sigma:		ne	ne	ne

PREDMET PROCJENE	
Prosječna vrijednost (€/m ²):	1712,81
Vrijednost nekretnine (€)	173 507,65

PODACI O NEKRETNINI	
Godina izgradnje objekta	1900.
Starost objekta	124 godine
Tip nekretnine	Stambena građevina

13. ZAKLJUČAK O PROCIJENJENOJ VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

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

Temeljem prethodno navedenih podataka o nekretnini koja je predmet procjene a koja je:

STAN
na lokaciji: **Ciscuttijeva 4, Pula**
k.č.br. *1096/ZGR. k.o. Pula
dan kakvoće: 02.10.2024.
dan vrednovanja: 14.10.2024.

dajemo mišljenje o procijenjenoj vrijednosti nekretnine:

Predmet procjene je stan veličine 101,30 m² u zoni mješovite namjene u povijesnoj jezgri Grada Pule.

Došli smo do zaključka da je tržišna vrijednost nekretnine:

zaokruženo **173 500,00 €**,

odnosno **1 712,81 €/m²**

Navedeni iznosi ne sadrže poreze.

Procjenitelj:
Goran Bašić dipl.ing.arh.
Sudski vještak graditeljske
struke i procjenitelj nekretnina
(Rješenje Županijskog suda u Puli
br.4-Su- 2285/08 od 11.ožujka 2021.godine)

14. PRILOZI

14.1. Kopija katastra



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

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. PULA
k.č.br.: *1096

Stanje na dan: 02.10.2024.

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvomno mjerilo 1:1250



14.2. Izvadak iz zemljišne knjige



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Puli-Pola
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL PULA
Stanje na dan: 02.10.2024. 14:43

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 324256, PULA

Broj ZK uložka: 20581

Broj zadnjeg dnevnika: Z-4646/2016
Aktivne plombe:

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1096/ZG R.	STAMBENA ZGRADA, CISCUTTIJEVA ULICA 4			184	
		UKUPNO:			184	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Suvlasnički dio: 1/5 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1) s kojim je povezano pravo vlasništva na stanu na I. katu, koji se sastoji od tri sobe, kuhinje, izbe, nužnika i hodnika, ukupne površine 101,30 m2 GRADSKA KNJIŽNICA I ČITAONICA PULA, OIB: 28668912722, ULICA SV. IVANA - VIA SAN GIOVANNI 1A, PULA 52100 PULA (POLA)	
2.	Suvlasnički dio: 1/5 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2) s kojim je povezano pravo vlasništva na stanu na I. katu, koji se sastoji od jedne sobe, ukupne površine 25,00 m2 WEITNER ZLATKO, OIB: 09579003568, ULICA HRVATSKIH ISELJENIKA 1, 10000 ZAGREB	
3.	Suvlasnički dio: 1/5 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3) s kojim je povezano pravo vlasništva na stanu u potkrovlju, koji se sastoji od tri sobe, kuhinje, nužnika i hodnika, ukupne površine 82,63 m2 BUDIČIN KLAUDIJA, OIB: 18411195419, CISCUTTIJEVA ULICA 4, PULA 52100 PULA (POLA)	
4.	Suvlasnički dio: 1/5 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-4) s kojim je povezano pravo vlasništva na stanu u potkrovlju, koji se sastoji od jedne sobe, kuhinje i nužnika, ukupne površine 46,09 m2 SAMBOLEC NATAŠA, OIB: 04066439925, CISCUTTIJEVA ULICA 4, PULA 52100 PULA (POLA)	
5.	Suvlasnički dio: 1/5 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-5) s kojim je povezano pravo vlasništva na poslovnom prostoru koji se sastoji od 5 poslovnih prostorija, ukupne površine 122,90 m2 GRAD PULA-POLA, OIB: 79517841355, FORUM 1, PULA 52100 PULA (POLA)	

Katastarska općina: 324256, PULA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 20581
ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 02.10.2024.

14.3. Posjedovni list



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

Stanje na dan: 02.10.2024. 10:40

NESLUŽBENA KOPIJA

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: PULA (Mbr. 324256)

Posjedovni list: 16253
nekretnine na kojoj je uspostavljeno etažno vlasništvo

Redni broj dijela	Udio dijela	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	Udio	OIB
1	1/5	GRADSKA KNJIŽNICA I ČITAONICA PULA, ULICA SV. IVANA - VIA SAN GIOVANNI 1A, PULA 52100 PULA (POLA), HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	28668912722
3	1/5	BUDIČIN KLAUDIJA, CISCUTTIJEVA ULICA - VIA PIETRO CISCUTTI 4, PULA, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	18411195419
2	1/5	WEITNER ZLATKO, ULICA HRVATSKIH ISELJENIKA 1, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	09579003568
5	1/5	GRAD PULA - POLA, FORUM 1, PULA 52100 PULA (POLA), HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	79517841355
4	1/5	SAMBOLEC NATAŠA, CISCUTTIJEVA ULICA 4, PULA 52100 PULA (POLA), HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	04066439925

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
*		1096	B. ADŽIJE	184	39		
			KOL.STAMB.ZGR.	184			
Ukupna površina katastarskih čestica				184			

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

14.4. Izvadak 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 STANA I APARTMANA

Zatražio /la: GORAN BAŠIĆ (64282224048)

ID Izvatka: 52132

1	R.B.R. NEKRETNINE	1	2	3	4	5	6
2	VRSTA UGOVORA	KP	KP	KP	KP	KP	KP
3	ADRESA	TESLINA ULICA 6, PULA - POLA	MARGONI TRG 5, PULA - POLA	MARULIČEVA ULICA 3, PULA - POLA	MARULIČEVA ULICA 3, PULA - POLA	MARULIČEVA ULICA 3, PULA - POLA	MARULIČEVA ULICA 3, PULA - POLA
4	VRSTA NEKRETNINE	ST	ST	ST	ST	ST	ST
5	K.Č.	6397,6397	1189/1 ZGR.,1189/2 ZGR.	6526/2,6526/2,6526/2	6526/2,6526/2	6526/2	6526/2
6	K.O.	PULA,PULA	PULA,PULA	PULA,PULA,PULA	PULA,PULA	PULA	PULA
7	K.Č.	6397	*1189/1	6526/2	6526/2	6526/2	6526/2
8	K.O.	PULA	PULA	PULA	PULA	PULA	PULA
9	POVRŠINA U PROMETU (m ²)	95,69	117,20	104,16	110,21	114,58	93,30
10	SUVLASNIČKI UDIJELI KOJI JE U PROMETU	1041/10000	248/1000	518/29000	548/29000		464/29000
11	STAN (m ²)			91,64	99,47	108,10	
12	VRSTA PRIPATKA – POVRŠINA (m ²)	VPM - 0 VPM - 0 SP - 0 SP - 0	TV - 7,14 SP - 10,78 SP - 8,53	PGM - 6,12 PGM - 6,4		PGM - 6,48	VPM - 0
13	GODINA IZGRADNJE	2023	1910	2021	2021	2021	2021
14	ENERGETSKI RAZRED PREMA $Q_{e,net}$ [kWh/(m ² a)]	-	-	-	-	-	-
15	ENERGETSKI RAZRED PREMA ξ_{net} [kWh/(m ² a)]						
16	nZEB						
17	Ostalo			DA	DA	DA	DA
18	BROJ NADZEMNIH ETAŽA ZGRADE	3	4	6	6	6	6
19	ETAŽA (KAT)	VE - 1 I 2	1	3	5	2	3
20	SOBNOST STANA	1,5-SOBNI	2-SOBNI	2,5-SOBNI	2,5-SOBNI	2,5-SOBNI	2,5-SOBNI
21	VRUĆNOST NEKRETNINE IZ UGOVORA (EUR)	229.656,00	225.011,23	177.946,11	139.667,40	251.000,00	186.544,27
22	PODLIJEZE NAPLATI PDV	DA	NE	DA	DA	DA	DA
22	UKLJUČEN PDV	DA	NE	DA	DA	DA	DA
23	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	08.11.2023	30.08.2022	21.06.2022	21.09.2022	13.10.2023	26.04.2022
24	CIENOVNI BLOK	PULA - MIJEŠOVITO 4	PULA - MIJEŠOVITO 4	PULA - MIJEŠOVITO 4	PULA - MIJEŠOVITO 4	PULA - MIJEŠOVITO 4	PULA - MIJEŠOVITO 4
25	STATUS PODATAKA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

1	R.BR. NEKRETNINE	7	8	9	10	11	12	13
2	VRSTA UGOVORA	KP	KP	KP	KP	KP	KP	KP
3	ADRESA	TARTINIJEVA ULICA 5, PULA - POLA	CISCUTTJEVA ULICA 18, PULA - POLA	FLAHATIČKA ULICA 4, PULA - POLA	VUKOVARSKA ULICA 4A, PULA - POLA	VUKOVARSKA ULICA 4A, PULA - POLA	TESLINA ULICA 6, PULA - POLA	ULICA CROAZIA 17, PULA - POLA
4	VRSTA NEKRETNINE	ST	ST	ST	ST	ST	ST	ST
5	K.Č.	6488	6367/1		996/6	996/6	6397	1038/6
6	K.O.	PULA	PULA		PULA	PULA	PULA	PULA
7	K.Č.	6488	6367/1	6367/1	996/6	996/6	6397	1038/6
8	K.O.	PULA	PULA	PULA	PULA	PULA	PULA	PULA
9	POVRŠINA U PROMETU (m ²)	87,13	102,30	106,73	84,36	103,30	94,62	106,66
10	SUVLASNIČKI UDIJ KOJI JE U PROMETU	1/7	1/16	1/16	348/10000	427/10000	1030/10000	1342/10000
11	STAN (m ²)		102,30			96,42	86,02	106,66
12	VRSTA PRIPATKA – POVRŠINA (m ²)				PGM - 15	PGM - 6,88	SP - 2,35 VPM - 6,25	VPM - 0
13	GODINA IZGRADNJE	1930	2015	2015		2023	2023	2022
14	ENERGETSKI RAZRED PREMA $Q_{t,ind}$ [kWh/(m ² ·a)]	D	-	-	-	-	-	-
15	ENERGETSKI RAZRED PREMA $E_{t,ind}$ [kWh/(m ² ·a)]	C						
16	nZEB							
17	Dizalo					DA		
18	BROJ NADZEMNIH ETAŽA ZGRADE	3	3	5	4	5	3	0
19	ETAŽA (KAT)	2	VE	3	VE - PR.+3	3	1	VE
20	SOBNOST STANA	3-SOBNI	3-SOBNI	3-SOBNI	3-SOBNI	3,5-SOBNI	3,5-SOBNI	4-SOBNI
21	VRIEDNOST NEKRETNINE IZ UGOVORA (EUR)	169.500,00	130.000,00	250.000,00	289.010,06	243.408,03	271.060,00	287.982,00
22	PODLUŽE NAPLATI PDV	NE	NE	NE	DA	DA	DA	NE
	UKLJUČEN PDV	NE	NE	NE	DA	DA	DA	NE
23	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	19.12.2022	16.12.2021	20.03.2024	22.02.2024	26.04.2024	30.06.2023	26.05.2023
24	CIENOVNI BLOK	PULA - MJEŠOVITO 4	PULA - MJEŠOVITO 4	PULA - MJEŠOVITO 4	PULA - MJEŠOVITO 4	PULA - MJEŠOVITO 4	PULA - MJEŠOVITO 4	PULA - MJEŠOVITO 4
25	STATUS PODATAKA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

1	R.B.R. NEKRETNINE	14	15	16	17	18
2	VRSTA UGOVORA	KP	KP	KP	KP	KP
3	ADRESA	ULICA CROAZIA 17, PULA - POLA	KOLODVORSKA ULICA 2, PULA - POLA	KOLODVORSKA ULICA 2, PULA - POLA	MARULIĆEVA ULICA 3, PULA - POLA	ULICA CROAZIA 17, PULA - POLA
4	VRSTA NEKRETNINE	ST	ST	ST	ST	ST
5	K.Č.	1038/6			6526/2	1038/6,
6	K.O.	PULA			PULA	PULA,
7	K.Č.	1038/6	1105/4	1105/4	6526/2	1038/6
8	K.O.	PULA	PULA	PULA	PULA	PULA
9	POVRŠINA U PROMETU (m ²)	115,26	101,36	98,12	100,87	84,89
10	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU	1350/10000			564/29000	
11	STAN (m ²)	107,26				
12	VRSTA PRIPATKA – POVRŠINA (m ²)	VPM - 0			PGM - 6,12 PGM - 6,4	VPM - 0
13	GODINA IZGRADNJE	2022	1930	1970	2021	1930
14	ENERGETSKI RAZRED PREMA Q _{norm} [kWh/(m ² a)]	-	-	-	-	-
15	ENERGETSKI RAZRED PREMA E _{tot} [kWh/(m ² a)]					
16	nZEB					
17	Dizalo					
18	BROJ NADZEMNIH ETAŽA ZGRADE	4	0	0	5	0
19	ETAŽA (KAT)	VE			VE - 2.	VE - 3.
20	SOBNOST STANA	4-SOBNI	NEPOZNATO	NEPOZNATO	NEPOZNATO	NEPOZNATO
21	VRIEDNOST NEKRETNINE IZ UGOVORA (EUR)	330.000,00	100.000,00	147.000,00	165.400,00	177.500,00
22	PODLIJEŽE NAPLATI PDV	NE	NE	NE	DA	NE
	UKLJUČEN PDV	NE	NE	NE	DA	NE
23	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	12.02.2024	25.01.2021	23.09.2021	31.01.2024	09.06.2023
24	CIENOVNI BLOK	PULA - MIŠOVITO 4	PULA - MIŠOVITO 4	PULA - MIŠOVITO 4	PULA - MIŠOVITO 4	PULA - MIŠOVITO 4
25	STATUS PODATAKA	PROVEDENA EVALUACIJA	PREUZETO OD PU	PREUZETO OD PU	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

Napomene:

R. BR. NEKRETNINE	ADRESA	NAPOMENA
1	TESLINA ULICA 6, PULA - POLA	PREDMET KUPOPRODAJE SU DVA 1,5 SOBNA STANA SA PRIPADICIMA
4	MARULIČEVA ULICA 3, PULA - POLA	PREDMET KUPOPRODAJE JE STAN I GARAŽNO PARKIRNO MJESTO

Ovaj izvatak izdaje se u svrhu utvrđivanja vrijednosti nekretnine na adresi CISCUTTJEVA 4, PULA - POLA odnosno na k.č. 1096 k.o. PULA, 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: 940-03/24-01/552

URBROJ: 05-01-24-02-

PULA-POLA, 11.10.2024.



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

ETAŽA (KAT): PO – podrum; pretežito ukopana, S – suteran, PR – prizemlje, razzemlje, nisko i visoko prizemlje, MK – međukat, polukat, mezanin, UK – uvučeni kat, PK – potkrovlje, mansarda, tavan, galerija, VE – više etaža

PRIPADAK: L – LOGGIJA, B – BALKON, T – TERASA, TV – TAVAN, SP – SPREMIŠTE, VPM – VANJSKO-PARKIRNO MJESTO, PGM – PARKIRNO GARAŽNO MJESTO, G – GARAŽA, V – VRT

14.5. Zadatak procjemenog elaborata:



Broj: 01-213/3-2024
Pula, 4. listopada 2024.

Goran Bašić, dipl. ing. arh.
Stalni sudski vještak graditeljske struke
i procjene nekretnina

Predmet: Prodaja nekretnine koja se nalazi u zgradi na adresi Cuscuttijeva 4, Pula, suvlasnički dio (E-1) k.č.br. zgr. 1096 k.o. Pula
- Zadatak za izradu procjemenog elaborata,
- dostavlja se.

Poštovani,

Sukladno Vašoj Ponudi od 4. listopada 2024. te Narudžbenici Knjižnice broj: 76-24/R, na temelju odredbi članka 3. stavka 2. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“, br. 78/2015) i članka 67. stavka 2. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina („Narodne novine“, br. 105/2015), molimo izradu procjemenog elaborata za procjenu tržišne vrijednosti nekretnine u vlasništvu Gradske knjižnice i čitaonice Pula, koja se nalazi u zgradi na adresi Cuscuttijeva 4, Pula, k.č.br. zgr. 1096 k.o. Pula i to: suvlasnički dio (E-1), s kojim je povezano pravo vlasništva na stanu na prvom katu, ukupne površine 101.30 m².

Svrha zadatka je utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine radi prodaje.

Molimo da prilikom izrade procjene primijenite poredbenu metodu te istoj obvezno priložite izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena.

Sukladno odredbi članka 3. Pravilnika, dan vrednovanja i dan kakvoće je dan izrade procjemenog elaborata.

S poštovanjem,

ravnateljica



Nadia Bužleta