REPUBLIKA HRVATSKA
ISTARSKA ŽUPANIJA
GRAD PULA-POLA
GRADONAČELNIK

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

KLASA:940-03/26-01/75
URBROJ:2163-7-01-01-0019-26-6
Pula, 09. ožujak 2026.

GRADSKO VIJEĆE
GRADA PULA - POLA

PREDMET: Zaključak o utvrđivanju prijedloga Odluke o prijenosu prava građenja na k.č. 547/1, k.č. 547/3 i k.č. 546 sve k.o. Pula u korist PULA PARKING d.o.o. Pula - dostavlja se

U predmetu razmatranja i utvrđivanja prijedloga Odluke o prijenosu prava građenja na k.č. 547/1, k.č. 547/3 i k.č. 546 sve k.o. Pula u korist PULA PARKING d.o.o. Pula, 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 09. ožujka 2026. godine, donio je

Z A K L J U Č A K

1. Utvrđuje se prijedlog Odluke o prijenosu prava građenja na k.č. 547/1, k.č. 547/3 i k.č. 546 sve k.o. Pula u korist PULA PARKING d.o.o. Pula.

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 Zlatko Džananović, pomoćnik 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

Cro-Cert certificirani sustav ISO 9001 Cro-Cert certificirani sustav ISO 27001 Cro-Cert certificirani sustav ISO 37001 Cro-Cert certificirani sustav IQNET SR10 IQNET CERTIFIED MANAGEMENT SYSTEM

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: PEĐA GRBIN, GRAD PULA
Datum: 09.03.2026 15:16:06
Certifikat: 7FEE00B580DC3447000000005FC7F736
Izdavatelj: CN=Fina RDC 2020, O=Financijska agencija, C=HR
Hash: sha256RSA

Temeljem odredbi čl. 35., čl. 280. do 296. i čl. 391. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (Narodne novine br. 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15 - pročišćeni tekst i 94/17) u vezi sa čl. 48. 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 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 _____ 2026. godine, donosi

O D L U K U
o prijenosu prava građenja na k.č. 547/1, k.č. 547/3 i k.č. 546 sve k.o. Pula
u korist PULA PARKING d.o.o. Pula

I

Utvrđuje se:

- da je Grad Pula - Pola vlasnik nekretnina oznake k.č. 547/1, vrt, površine 5484 m2 k.o. Pula, k.č. 546, put, površine 304 m2 k.o. Pula i k.č. 547/3 gospodarska zgrada, konoba, dvorište uz stambenu zgradu površine 170 m2 k.o. Pula ;
- da se gore navedene nekretnine prema Generalnom urbanističkom planu Grada Pule nalaze unutar dvije zone i to zone sport i rekreacija i unutar mješovite zone;
- da je PULA PARKING d.o.o. iskazao interes za izgradnju građevine infrastrukturne namjene – javnog parkirališta na gore navedenoj lokaciji, za potrebe obavljanja registrirane djelatnosti navedenog trgovačkog društva;
- da je izgradnja predmetne infrastrukturne građevine u interesu općeg gospodarskog i socijalnog napretka građana Grada Pula - Pola;
- da je PULA PARKING d.o.o. trgovačko društvo čiji je osnivač i vlasnik Grad Pula - Pola kao jedinica lokane samouprave.

II

Sukladno utvrđenjima iz točke I. Ove Odluke, prenijet će se pravo građenja na nekretninama k.č. 547/1, vrt, površine 5484 m2 k.o. Pula, k.č. 546, put, površine 304 m2 k.o. Pula i k.č. 547/3 gospodarska zgrada, konoba, dvorište uz stambenu zgradu površine 170 m2 k.o. Pula, u korist PULA PARKING d.o.o. iz Pule, Prilaza Kralja Salamona 4 OIB: 92332318203 kao nositelja prava građenja, radi izgradnje građevine infrastrukturne namjene – javnog parkirališta sukladno dokumentima prostornog uređenja uz godišnju naknadu u iznosu od 16.100,00 EURA uvećano za pripadajući porez na dodanu vrijednost.

III

Pravo građenja iz točke II. ove Odluke osniva se na rok od 20 godina.

Pravo građenja iz točke II. ove Odluke prestaje:

- propašću objekta;

- ukinućem, ukoliko u roku od 5 godina od osnivanja prava građenja na zemljištu ne bude izgrađen objekat namjene utvrđene u točki II. ove Odluke;
- u slučaju privođenja objekta izgrađenog na pravu građenja drugoj namjeni od namjene utvrđene u točki II. ove Odluke;
- sporazumom vlasnika zemljišta i nositelja prava građenja;
- iz ostalih razloga utvrđenih Zakonom.

Prestankom prava građenja iz gore utvrđenih razloga nositelju prava građenja pripada naknada za izgrađeni objekat, osim u slučaju iz točke III. st. 2. podstavka 2. ove Odluke.

IV

Nositelj prava građenja nije ovlašten prenositi pravo građenja niti ga opteretiti ograničenim stvarnim pravima u korist trećih, odgovara za sve obveze nastale u vezi sa stečenim pravom građenja, te se obvezuje po prestanku prava građenja predati vlasniku zemljišta nekretninu neopterećenu bilo kakvim uknjiženim ili neuknjiženim teretima.

V

Ovlašćuje se Gradonačelnik Grada Pula - Pola za sklapanje Ugovora o pravu građenja sastavljenog sukladno utvrđenjima iz ove Odluke.

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:940-03/26-01/75
URBROJ:
Pula,

GRADSKO VIJEĆE GRADA PULA - POLA

PREDSJEDNIK
Valter Boljunčić

OBRAZLOŽENJE

PRAVNI TEMELJ ZA DONOŠENJE AKTA:

Pravni temelj za donošenje ove Odluke predstavljaju odredbe čl. 35., čl. 280. do 296. i čl. 391. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (Narodne novine br. 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15 - pročišćeni tekst i 94/17) u vezi sa čl. 48. 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 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 prijenosu prava građenja na k.č. 547/1, vrt, površine 5484 m2 k.o. Pula, k.č. 546, put, površine 304 m2 k.o. Pula i k.č. 547/3 gospodarska zgrada, konoba, dvorište uz stambenu zgradu površine 170 m2 k.o. Pula u korist PULA PARKING d.o.o. iz Pule, Prilaza Kralja Salamona 4, OIB: 92332318203.

PRIKAZ STANJA KOJE SE UREĐUJE AKTOM:

PULA PARKING d.o.o. iz Pule, Prilaza Kralja Salamona 4, OIB: 92332318203 izrazio je interes za stjecanjem prava građenja na k.č. 547/1, vrt, površine 5484 m2 k.o. Pula, k.č. 546, put, površine 304 m2 k.o. Pula i k.č. 547/3 gospodarska zgrada, konoba, dvorište uz stambenu zgradu površine 170 m2 k.o. Pula, sve vlasništvo Grada Pula - Pola.
Na predmetnim nekretninama k.č. 547/1, vrt, površine 5484 m2 k.o. Pula, k.č. 546, put, površine 304 m2 k.o. Pula i k.č. 547/3 gospodarska zgrada, konoba, dvorište uz stambenu zgradu površine 170 m2 k.o. Pula, planirana je izgradnja građevine infrastrukturne namjene – javnog parkirališta.

Prema utvrđenim površinama nekretnina koje će činiti građevnu česticu, a prema planu namjene, nekretnina k.č.br. 546 k.o. Pula se nalazi unutar mješovite namjene M, površine 304 m²; k.č.br. 547/1 k.o. Pula se nalazi unutar dvije namjene - mješovite namjene M i sportsko rekreacijske namjene R1 te je procjena da površina k.č.br. 547/1 k.o. Pula mješovite namjene iznosi cca 815 m², a sportsko rekreacijskoj namjene R1 cca 4.669 m² i k.č.br. 547/3 k.o. Pula se nalazi unutar mješovite namjene M, površine 170 m².

Promatrano kao cjelina planirana građevna čestica ima ukupnu površinu od 5.958 m2, a prema Generalnom urbanističkom planu Grada Pule nalazi se na području dviju namjena: M - mješovita namjena cca. 1.289 m2 i R1- sportsko rekreacijska namjena cca. 4.669 m2.

Buduću građevnu česticu na kojoj je planirana izgradnja infrastukturne građevine – javnog parkirališta čine u cijelosti k.č. 547/1, vrt, površine 5484 m2 k.o. Pula, k.č. 546, put, površine 304 m2 k.o. Pula i k.č. 547/3 gospodarska zgrada, konoba, dvorište uz stambenu zgradu površine 170 m2 k.o. Pula.

Cjelina koju čine predmetne nekretnine planira pristup sa javno prometne površinu ulice Marsovog polja, a zona je komunalno opremljena odnosno izgrađena je potrebne infrastruktura.

Prema navedenom Idejnom projektu javno parkiralište će biti nepravilnog oblika tlocrtne bruto površine od cca 5.958 m2. Koeficijent izgrađenosti iznosi 0,50.

Ulaz na građevnu česticu biti će s Ulice Marsovog polja. Na dijelu građevne čestice od kolnog ulaza pa do izlaza u javno parkiralište nalaziti će se vanjska parkirna mjesta, ukupno njih 190.

Na javnom parkiralištu će se nalaziti kolni i pješački ulaz i izlaz s parkirališnih mjesta.

Prijenos prava građenja izvršio bi se radi izgradnje građevine infrastrukturne namjene - javnog parkirališta koje bi nositelj prava građenja koristio za obavljanje registrirane djelatnosti održavanje i upravljanje parkiralištima te popratnih djelatnosti. Stoga se predlaže prijenos prava građenja na zemljištu po prostornoplanskoj namjeni pogodnog za realizaciju infrastrukturne investicije u korist PULA PARKING d.o.o., kao model koji omogućuje navedenoj ustanovi ishodovanje odgovarajućeg odobrenja za gradnju, odnosno realizaciju namjeravane investicije, uz zadržavanje zemljišta namijenjenog izgradnji u vlasništvu Grada Pula - Pola. Predlaže se prijenos prava građenja bez provedbe javnog natječaja i bez isplate tržišne cijene, sukladno odredbi čl. 8. st. 1. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (Narodne novine br. 79/06), kojim je određeno da jedinice lokalne samouprave mogu, ako je to u interesu i cilju općeg gospodarskog napretka njenih građana, pod tim uvjetima prenositi pravo vlasništva (a samim time i ograničenih stvarnih prava kao što je to pravo građenja) na vlastitim nekretninama u korist pravnih osoba u pretežnom vlasništvu Republike Hrvatske i/ili, jedinice područne (regionalne) ili lokalne samouprave. Osnivač i vlasnik trgovačkog društva PULA PARKING d.o.o. je Grad Pula – Pola kao jedinica lokalne samouprave, pa je tako ispunjen propisani uvjet za raspolaganje nekretninama na ovaj način. Pravo građenja osniva se radi obavljanja djelatnosti koja je utvrđena kao djelatnost od općeg društvenog interesa.
Točkom III. predlaže se vrijeme na koje se pravo građenja osniva, kao i razlozi prestanka osnovanog prava građenja, koji se predlažu uglavnom radi sprječavanja korištenja nekretnine na način suprotan namjeravanome.

PROCJENA POTREBNIH FINANCIJSKIH SREDSTAVA ZA PROVEDBU AKTA:

Za provedbu akta nije potrebno osigurati financijska sredstva iz Proračuna Grada Pula - Pola.

PROČELNIK
Danijel Ferić

ISO 9001 ISO 27001 IQNet SR-10 Cro Cert

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, TRAFFICO E PATRIMONIO

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

KLASA:940-03/26-03/12
URBROJ:2163-7-05-0524-26-3
Pula, 06.03.2026

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

PREDMET: **Mišljenje Procjeniteljskog povjerenstva na procjembeni elaborat br. 04/02/26 kojim se utvrđuje tržišna vrijednost prava građenja na građevinskom zemljištu koje čine k.č.br. 546, 547/1 i 547/3 sve k.o. Pula**
-dostavlja se

Poštovani,

temeljem Vašeg zahtjeva za dostavu mišljenja procjeniteljskog povjerenstva na procjembeni elaborat br. 04/02/26 iz veljače 2026. godine, izrađen od ovlaštenog procjenitelja Karle Božac, dipl.ing.građ., iz DL STUDIO d.o.o., **kojim se utvrđuje tržišna vrijednost prava građenja na građevinskom zemljištu koje čine k.č.br. 546, 547/1 i 547/3 sve k.o. Pula,** a na kojima je predviđena izgradnja parkirališta**,** dostavljamo Vam mišljenje kako slijedi.

Procjeniteljsko povjerenstvo je na svojoj sjednici, održanoj dana 06. ožujka 2026. godine, o čemu prileži zapisnik u spisu, nakon razmatranja navedenog procjembenog elaborata, utvrdilo da je navedeni procjembeni elaborat izrađen u skladu sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (Narodne novine br. 78/15) i Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina (Narodne novine br. 105/15).

Za vrijednost nekretnina mješovite namjene i sportsko rekreacijske namjene u elaboratu vještaka Porezna uprava nije u mogućnosti dostaviti podatke i mišljenje na ispravnost elaborata iz razloga što Evidencija o prometu nekretnina informacijskog sustava Porezne uprave ne prati zasebno takav promet nekretnina.

Za utvrđenu vrijednost prava građenje u elaboratu vještaka Porezna uprava također nije u mogućnosti dostaviti podatke i mišljenje na ispravnost elaborata iz razloga što Evidencija o prometu nekretnina informacijskog sustava Porezne uprave ne prati zasebno takav promet nekretnina.

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.

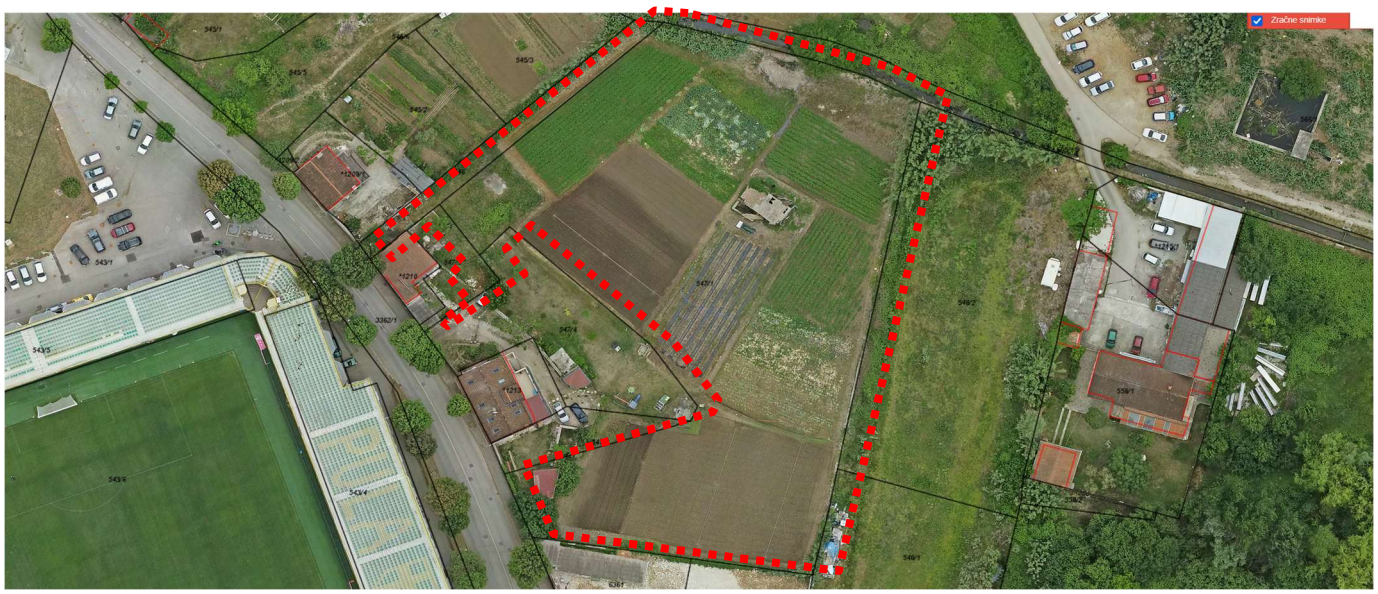
Dokument je elektronički potpisan sukladno uredbi (EU) broj 910/2014.

Potpisnik: ANAMARIJA ŠEGOTA, GRAD PULA
Datum: 06.03.2026 12:11:12
Certifikat: 008E26B605C4177B4E000000005FC837F2
Izdavatelj: CN=Fina RDC 2020, O=Financijska agencija, C=HR
Hash: sha256RSA

DL STUDIO d.o.o. za nekretnine i savjetovanje
OIB: 26147253803
52215 Vodnjan, Sv. Cecilija 20
mob: +385 91 721 3637
e-mail: dl.studio.istra@gmail.com

PROCJEMBENI ELABORAT
u svrhu utvrđivanja vrijednosti PRAVA GRAĐENJA

Predmet procjene:	Građevinsko zemljište koje čine k.č.br. 546, 547/1 i 547/3 sve k.o. Pula a na kojima je predviđena izgradnja parkirališta
Lokacija nekretnine:	Pula, Ulica Marsovog polja između br. 7 i br. 13
Naručitelj procjene:	GRAD PULA, Forum 2, UO za izgradnju, komunalno gospodarstvo, promet i imovinu OIB: 79517841355
Broj elaborata:	04/02/26



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

KARLA BOŽAC
Digitally signed by KARLA BOŽAC
Date: 2026.03.03 14:46:24 +01'00'

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

KARLA BOŽAC
Digitally signed by KARLA BOŽAC
Date: 2026.03.03 14:46:41 +01'00'

Pula, veljača 2026. godine

SADRŽAJ:

1. SAŽETAK
2. OPĆA DOKUMENTACIJA
3. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA I OSTALE DOKUMENTACIJE
4. ZADATAK SA DANOM VREDNOVANJA
5. NALAZ
   5.1. LOKACIJA NEKRETNINA
   5.2. ZEMLJIŠNA KNJIGA I KATASTAR
   5.3. PROSTORNO-PLANSKA DOKUMENTACIJA
6. OPIS NEKRETNINA
   6.1. OPIS ZATEČENOG STANJA
   6.2. Opremljenost (prometnice, parkiranje, infrastruktura)
   6.3. Štetne imisije, buka i zagađenje
   6.4. Stanje tla - pogodnost za građenje
7. OPĆE VRIJEDNOSTI ODNOSA NA TRŽIŠTU
   7.1. Gospodarsko stanje u RH
   7.2. Tržište ponuđenih nekretnina na području Grada Pule, MO Gregovica
   7.3. Indeks cijena stambenih nekretnina
8. ODABIR I OSNOVNE POSTAVKE POSTUPKA I METODE PROCJENE
   8.1. UVOD
   8.2. UTVRĐIVANJE VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA
      8.2.1. Obilježja predmetnog zemljišta
      8.2.2. Utvrđivanje tržišne vrijednosti zemljišta mješovite namjene
         8.2.2.1. Poredbene nekretnine mješovite namjene
         8.2.2.2. Izračun - poredbena metoda
         8.2.2.3. Mišljenje i zaključak o procjenjenoj vrijednosti nekretnina MJEŠOVITE NAMJENE
      8.2.3. Utvrđivanje tržišne vrijednosti zemljišta portsko rekreacijske namjene R1
         8.2.3.1. Poredbene nekretnine u svrhu utvrđivanja tržišne vrijednosti zemljišta sportsko rekreacijske namjene R1
         8.2.3.2. Izračun - poredbena metoda
         8.2.3.3. Mišljenje i zaključak o procjenjenoj vrijednosti nekretnine SPORTSKO REKREACIJSKE NAMJENE R1
      8.2.4. REKAPITULACIJA PROCJENJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA
   8.3. UTVRĐIVANJE VRIJEDNOSTI PRAVA GRAĐENJA
   8.4. Procjenjena tržišna vrijednost prava građenja
   8.5. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI GODIŠNJE ZA PRAVO GRAĐENJA
9. IZJAVA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI
10. PRILOZI
   10.1. NALOG
   10.2. Izvadak iz zemljišne knjige, baze zemljišnih podataka
   10.3. Kopija katastarskog plana i posjedovni list
   10.4. Izvod iz ZKC-a
   10.5. Obavijesti iz ZKC-a

1. SAŽETAK

Svrha	—	**Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine u svrhu utvrđivanja naknade za osnivanje prava građenja radi izgradnje parkirališta**
Naručitelj procjene:	—	GRAD PULA, Forum 2, UO za izgradnju, komunalno gospodarstvo, promet i imovinu OIB: 79517841355
Predmet procjene:	—	Građevinsko zemljište koje čine k.č.br. 546, 547/1 i 547/3 sve k.o. Pula a na kojima je predviđena izgradnja parkirališta

1. Katastarska općina	—	**Pula**
z.k. uložak	—	**23554**
Zemljišno knjižna čestica	—	**546**
ukupna površina (m²)	—	304
površina unutar zahvata (m²)	—	304
2. Katastarska općina	—	**Pula**
z.k. uložak	—	**23553**
Zemljišno knjižna čestica	—	**547/1**
ukupna površina (m²)	—	5.484
površina unutar zahvata (m²)	—	5.484
3. Katastarska općina	—	**Pula**
z.k. uložak	—	**112345**
Zemljišno knjižna čestica	—	**547/3**
ukupna površina (m²)	—	170
površina unutar zahvata (m²)	—	170

Površina zemljišta - ukupna (m²)	—	5.958
Površina zemljišta - unutar zahvata (m²)	—	**5.958**
Lokacija nekretnine	—	Pula, Ulica Marsovog polja između br. 7 i br. 13
Tip nekretnine, namjena	—	Zemljište unutar granica građevinskog područja, mješovita namjena M / namjena sport i rekreacija R1
Kategorija zemljišta	—	**I kategorija**
Vlasnik nekretnine	—	GRAD PULA, Forum 1 OIB: 79517841355
Tržišna vrijednost ZEMLJIŠTA (€) *(neopterećenog pravom građenja)*	—	645.175,38 €
GODIŠNJA NAKNADA NA PRAVO GRAĐENJA (€)	—	16.129,38 €/god.
GODIŠNJA NAKNADA NA PRAVO GRAĐENJA (€) (ZAOKRUŽENO)	—	**16.100,00 €/god.**

(mjesečna naknada - anuitet na pravo građenja iznosi: 1.344,12 €)

Procjeniteljica:

Karla Božac, dipl.ing.građ.

Stalni sudski vještak za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina

KARLA BOŽAC

Digitally signed by KARLA BOŽAC
Date: 2026.03.03 14:47:04 +01'00'

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.

D003, 2023-02-24 09:39:41 Stranica: 1 od 2

REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U PAZINU

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

Dokument je elektroni□ki potpisan:
Ela So□i□
Kr□ulja

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

DN:
C=HR
O=TRGOVA□KI SUD U PAZINU
2.5.4.97=#0C115641544 8522D3436353433373332373135
OU=Signature
S=So□i□Kr□ulja
G=Ela
CN=Ela So□i□Kr□ulja

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.

D003, 2023-02-24 09:39:41 Stranica: 2 od 2

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
MINISTARSTVO PRAVOSUĐA, UPRAVE
I DIGITALNE TRANSFORMACIJE

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

Zagreb, 25. listopada 2024.

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

R J E Š E NJ E

I. Karla Božac, diplomirani inženjer građevinarstva iz Vodnjana, Sveta Cecilija 20, OIB: 27420165358, imenuje se stalnim sudskim vještakom za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina.

II. Danom izvršnosti ovog rješenja imenovana će se upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva.

Obrazloženje

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

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

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

514|UPI710032401356|4

2

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

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

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

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

Uputa o pravnom lijeku:

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

MINISTAR

Damir Habijan

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

514 UP/I 710-03/24-01/356/4

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 155/25)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 155/25)
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN 63/19, 128/22, 155/23, 127/24)
- Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 112/18, 39/22, 152/24)
- Prostorni plan uređenja Grada Pule (Službene novine Grada Pule br. 12/06,12/12, 5/14, 8/14-pročišćeni tekst, 7/15, 10/15-pročišćeni tekst, 5/16, 8/16-pročišćeni tekst, 2/17, 5/17, 8/17-pročišćeni tekst , 20/18, 1/19-pročišćeni tekst, 11/19, 13/19-pročišćeni tekst)
- Generalni urbanistički plan Grada Pule (Službene novine - Bollettino ufficiale Grada Pula - Pola br. 5a/08, 12/12, 5/14, 8/14-pročišćeni tekst, 10/14, 13/14, 19/14-pročišćeni tekst, 2/17, 5/17, 20/18, 8/19, 11/19, 3/21, 4/21, 16/24, Narodne novine br. 150/25 – Presuda Visokog upravnog suda, Službene novine – Bollettino ufficiale Pula – Pola br. 14/25).

Za potrebe izrade ovog elaborata korištena je sljedeća dokumentacija:

1. E - Izvadak iz zemljišne knjige, zk.uložak br.: 23554, k.o. Pula, stanje na dan 17.02.2026.
2. E - Izvadak iz zemljišne knjige, zk.uložak br.: 23553, k.o. Pula, stanje na dan 17.02.2026.
3. E - Izvadak iz BZP-a, zk.uložak br.: 112345, k.o. Pula, stanje na dan 17.02.2026.
4. E - Izvodi iz katastarskog plana, stanje na dan 17.2.2026.
5. E - posjedovni list br. 11266 k.o. Pula, stanje na dan 17.2.2026.
6. Lokacijska informacija za k.č.br. 546 k.o. Pula KLASA: 350-05/26-10/000042, URBROJ: 2163-7-04-0439-26-0003 od 16.2.2026. izdana od Grada Pule-Pola, Upravnog odjela za urbanizam, graditeljstvo i zaštitu okoliša
7. Lokacijska informacija za k.č.br. 547/1 k.o. Pula KLASA: 350-05/26-10/000044, URBROJ: 2163-7-04-0439-26-0003 od 16.2.2026. izdana od Grada Pule-Pola, Upravnog odjela za urbanizam, graditeljstvo i zaštitu okoliša
8. Lokacijska informacija za k.č.br. 547/3 k.o. Pula KLASA: 350-05/26-10/000043, URBROJ: 2163-7-04-0439-26-0003 od 16.2.2026. izdana od Grada Pule-Pola, Upravnog odjela za urbanizam, graditeljstvo i zaštitu okoliša
9. Izvadak iz ZKC-a ID 75380 izdan od strane Grada Pule-Pola, Upravni odjel za prostorno uređenje, komunalni sustav i imovinu, Odsjek za upravljanje imovinom KLASA: 940-03/26-01/101, URBROJ: 2163-7-05-04/0589-26-4 od 20.2.2026.
10. Obavijest iz ZKC-a ID 75267 izdana od strane Grada Pule-Pola, Upravnog odjela za prostorno uređenje, komunalni sustav i imovinu, Odsjek za upravljanje imovinom KLASA: 940-03/26-01/95, URBROJ: 2163-7-05-04-0589-26-2 od 18.2.2026.
11. Obavijest iz ZKC-a ID 75376 izdana od strane IŽ, Upravnog odjela za prostorno uređenje i gradnju, Odsjek za analizu tržišta nekretnina KLASA: 364-02/26-01/59, URBROJ: 2163-19-10/04-26-03 od 20.2.2026.

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

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

4. ZADATAK SA DANOM VREDNOVANJA

Na temelju NALOGA Klasa: 940-03/26-01/75, Ur.broj: 2163-7-05-04-0247-26-3 od 3.3.2026. naručitelja:

GRAD PULA, Forum 2, UO za izgradnju, komunalno gospodarstvo, promet i imovinu

OIB: 79517841355

izrađena je procjena tržišne vrijednosti nekretnina i procjena tržišne vrijednosti prava građenja na nekretninama:

k.č.br.	546	K.o.	Pula
k.č.br.	547/1	K.o.	Pula
k.č.br.	547/3	K.o.	Pula

na lokaciji:

Pula, Ulica Marsovog polja između br. 7 i br. 13

u svrhu rješavanja imovinsko pravnih odnosa radi osnivanja prava građenja radi izgradnje građevine infrastrukturne namjene – javnog parkirališta

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

20 godina,

isključivo radi izgradnje parkirališta,

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

Očevidom na licu mjesta 17.2.2026. godine identificirane su nekretnine, izvršeno njihovo fotografiranje, te su utvrđeni ostali elementi potrebni za izradu nalaza i mišljenja.

DAN VREDNOVANJA - dan izrade elaborata

DAN KAKVOĆE - dan izrade elaborata

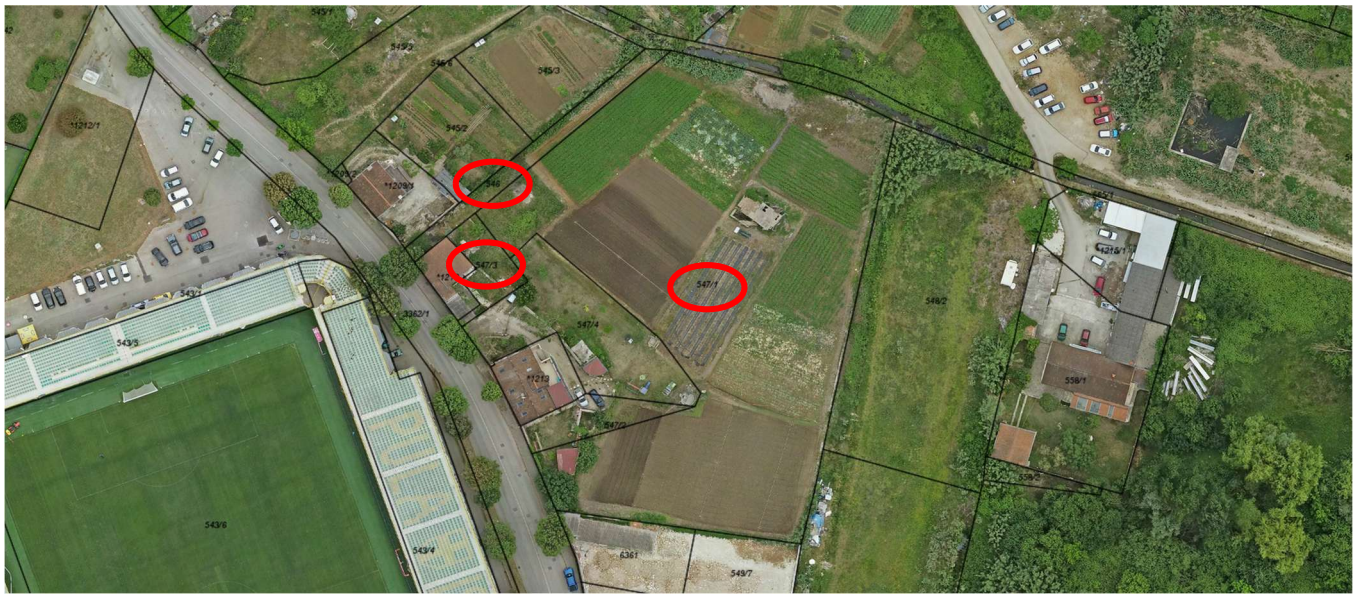
Vlasnik procjenjivanih nekretnina je: GRAD PULA, Forum 1
OIB: 79517841355

5. NALAZ

5.1. LOKACIJA NEKRETNINA

Predmetne nekretnine nalaze se u Puli, južno od užeg centra grada, mjesni odbor Gregovica.

Sa zapadne strane graniče sa javno prometnom površinom, Ulicom Marsovog polja koja je jedna od glavnih sabirnih ulica u gradu Puli. U zoni je djelomično mješovita namjena i djelomično zona rekreacije. Sa zapadne strane ulice područje je izgrađeno (stadion "Aldo Drosina" sa poslovnim prostorima). Sa jugozapadne strane gdje se nalaze predmetne nekretnine izgrađeno je nekoliko stambenih zgrada na granici sa javno prometnom površinom. Sa južne strane izgrađene su dvije stambeno poslovne zgrade u kojima prevladava stambena namjena. Ostalo područje uz predmetne nekretnine je neizgrađeno kao i većina zone sa istočne i dijelom sa sjeverne strane (zona rekreacije).
Lokacija je prometno jako dobro povezana. Ulica Marsovog polja vodi do Ulice prekomorskih brigada (pulske zaobiolaznice). Sa druge strane vodi do užeg centra grada. Na relativno maloj udaljenosti nalaze se svi potrebni sadržaji (glavne institucije grada - zdravstvene ustanove, MUP, obrazovne ustanove, tržnica...).



https://www.iopcina.hr/gisapp/Default.aspx?a=pula

5.2. ZEMLJIŠNA KNJIGA I KATASTAR

1. U zemljišnoj knjizi, nekretnina

k.č.br. 546

K.o. Pula

upisana u ZK uložak: 23554

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

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	546	ZEMLJIŠTE POD GRAĐEVINAMA				
		UKUPNO:				

Prema vlastovnici:

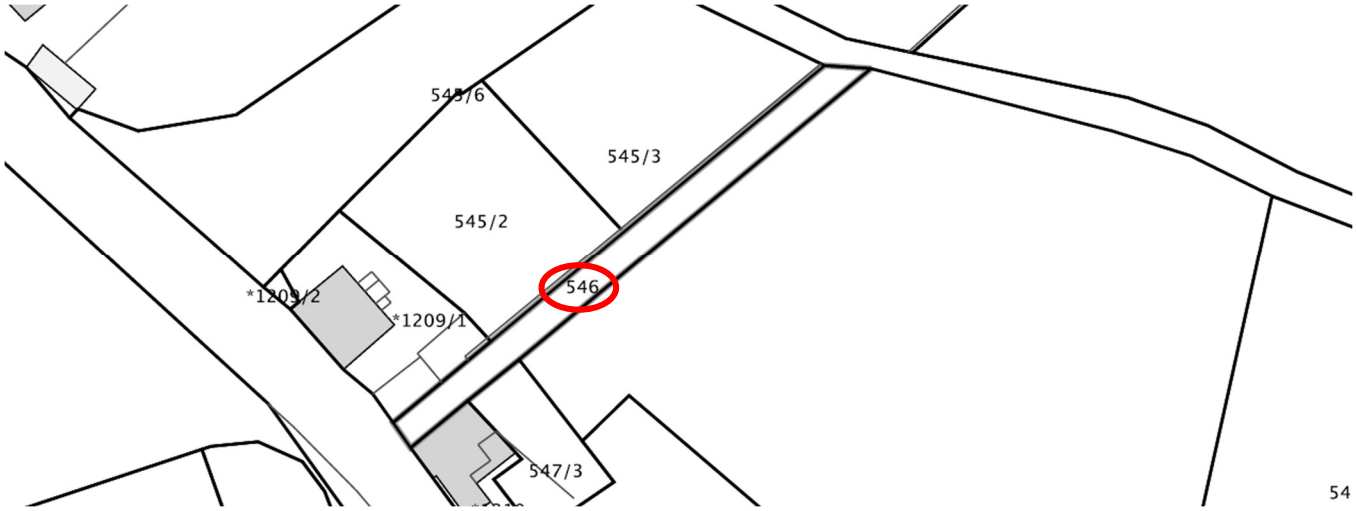
Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Vlasnički dio: 1/1 GRAD PULA		

Prema teretovnici:

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Zaprimljeno 26.05.2025.g. pod brojem Z-8575/2025 UKNJIŽBA, PRAVO GRAĐENJA u zk.ul 23556, UGOVOR O OSNIVANJU PRAVA GRAĐENJA NA K.Č. 547/1 I K.Č. 546 OBJE K.O. PULA OD 23.05.2025, uknjižuje se pravo građenja na teret kč.br. 546 uz istovremeno osnivanje novog zk. ul. 23556 iste k.o.		

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

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
		546	VRTLARSKA	304	52		
			PUT	304			



https://oss.uredjenazemlja.hr/map

2. U zemljišnoj knjizi, nekretnina

k.č.br. 547/1

K.o. Pula

upisana u ZK uložak: 23553

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

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	547/1	Premanturska cesta - Via Promontore			5484	
		VRT			5484	
		UKUPNO:			5484	

Prema vlastovnici:

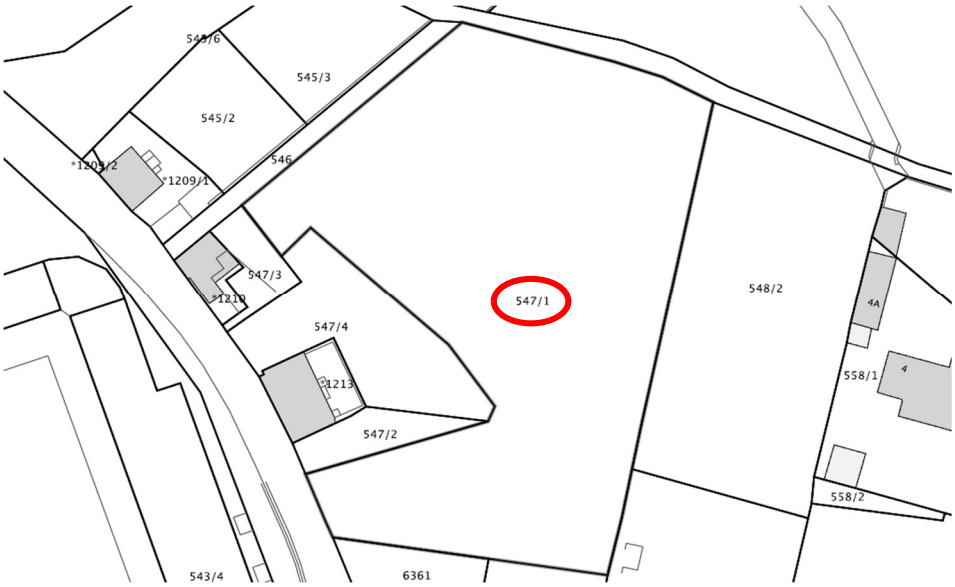
Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Vlasnički dio: 1/1 GRAD PULA		

Prema teretovnici:

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Zaprimljeno 26.05.2025.g. pod brojem Z-8575/2025 UKNJIŽBA, PRAVO GRAĐENJA u zk.ul 23555, UGOVOR O OSNIVANJU PRAVA GRAĐENJA NA K.Č. 547/1 I K.Č. 546 OBJE K.O. PULA OD 23.05.2025, uknjižuje se pravo građenja na teret kčbr. 547/1 uz istovremeno osnivanje novog zk. ul. 23555 iste k.o.		

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

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
		547/1	Premanturska cesta - Via Promontore	5484	52		
			VRT	5484			



https://oss.uredjenazemlja.hr/map

3. U bazi zemljišnih podataka, nekretnina

k.č.br. 547/3

K.o. Pula

upisana u ZK uložak: 112345

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

Rbr.	Broj katastarske čestice	Broj D. L.	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m2	PPR
1.	547/3	52	PREMANTURSKA 27	170	
			G.ZGR.KONOBA	4	
			DVOR.UZ.ST.ZGR.	166	
		UKUPNO:		170	

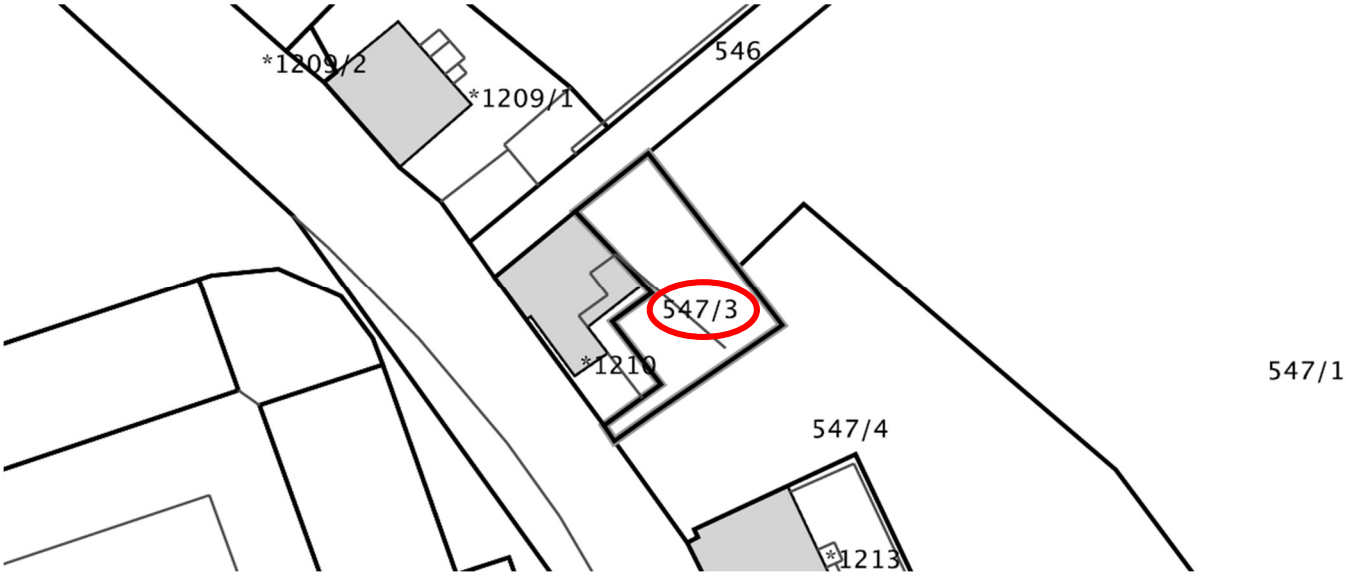
Prema vlastovnici:

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

Prema teretovnici:

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Prema katastraskom planu:



https://oss.uredjenazemlja.hr/map

5.3. PROSTORNO-PLANSKA DOKUMENTACIJA

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

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

Generalni urbanistički plan Grada Pule (Službene novine - Bollettino ufficiale Grada Pula - Pola br. 5a/08, 12/12, 5/14, 8/14-pročišćeni tekst, 10/14, 13/14, 19/14-pročišćeni tekst, 2/17, 5/17, 20/18, 8/19, 11/19, 3/21, 4/21, 16/24, Narodne novine br. 150/25 – Presuda Visokog upravnog suda, Službene novine – Bollettino ufficiale Pula – Pola br. 14/25).

Namjena se određuje sukladno predmetnim dokumentima prostornog uređenja.

K.č.br. 546 k.o. Pula

Prema PPUG Pule procjenjivana nekretnina k.č.br. 546 k.o. Pula nalazi se:

- dijelom unutar građevinskog područja – neizgrađeni, uređeni dio;
- dijelom unutar građevinskog područja – izgrađeni dio;
- dijelom unutar obuhvata zone vodno dobro-otvoreni kanal pragrande;
- unutar obuhvata zaštićenog obalnog područja.

Prema GUP Grada Pule procjenjivana nekretnina k.č.br. 546 k.o. Pula nalazi se:

- prema kartografskom prikazu 1. Korištenje i namjena površina: u zoni oznake „M" – mješovite stambeno – poslovno – javne i društvene namjene;
- prema kartografskom prikazu br. 4.3. – Način gradnje: u obuhvatu zone oznake "166".

K.č.br. 547/1 k.o. Pula

Prema PPUG Pule procjenjivana nekretnina k.č.br. 547/1 k.o. Pula nalazi se:

- većim dijelom unutar građevinskog područja – neizgrađeni, uređeni dio;
- manjim dijelom unutar građevinskog područja – izgrađeni dio;
- unutar obuhvata zone vodno dobro-otvoreni kanal pragrande;
- izvan obuhvata zaštićenog obalnog područja; manjim dijelom unutar.

Prema GUP Grada Pule procjenjivana nekretnina k.č.br. 547/1 k.o. Pula nalazi se:

- prema kartografskom prikazu 1. Korištenje i namjena površina: većim dijelom u zoni oznake „R1" – sportsko rekreacijska namjena – sport i manjim dijelom unutar zone oznake „M" – mješovite stambeno – poslovno – javne i društvene namjene;

- prema kartografskom prikazu br. 4.3. – Način gradnje: u obuhvatu zone oznake „75" , manjim dijelom unutar zone oznake "166".

K.č.br. 547/3 k.o. Pula

Prema PPUG Pule procjenjivana nekretnina k.č.br. 547/3 k.o. Pula nalazi se:

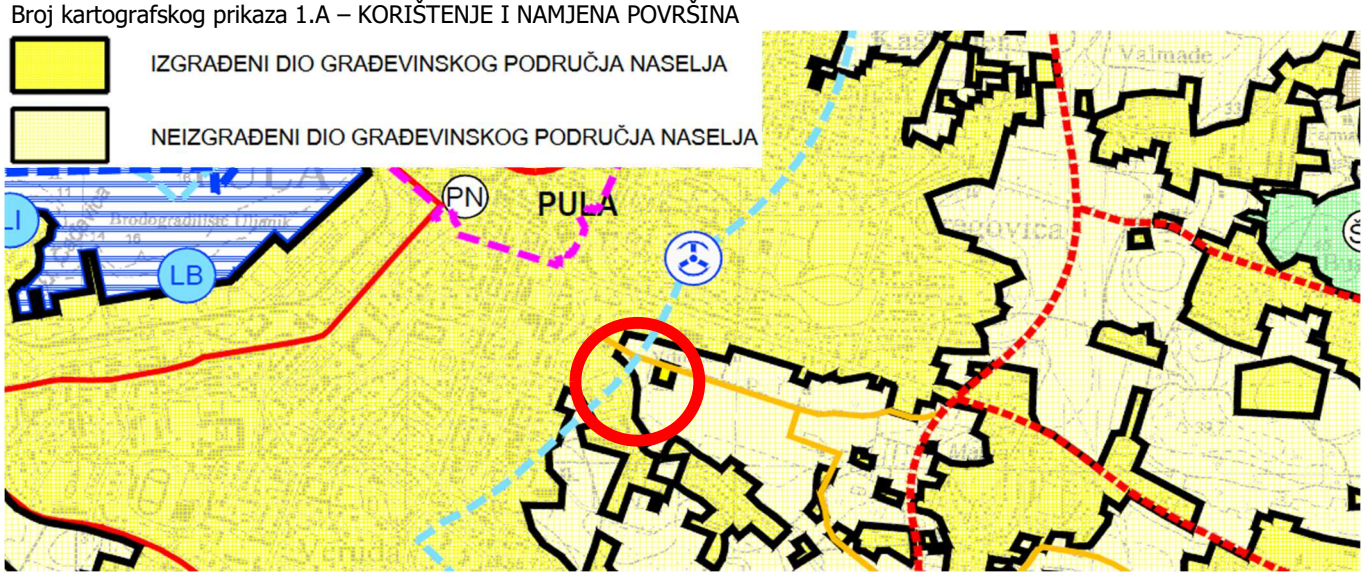
- unutar građevinskog područja – izgrađeni dio
- unutar obuhvata zone vodno dobro-otvoreni kanal pragrande;
- unutar obuhvata zaštićenog obalnog područja.

Prema GUP Grada Pule procjenjivana nekretnina k.č.br. 547/3 k.o. Pula nalazi se:

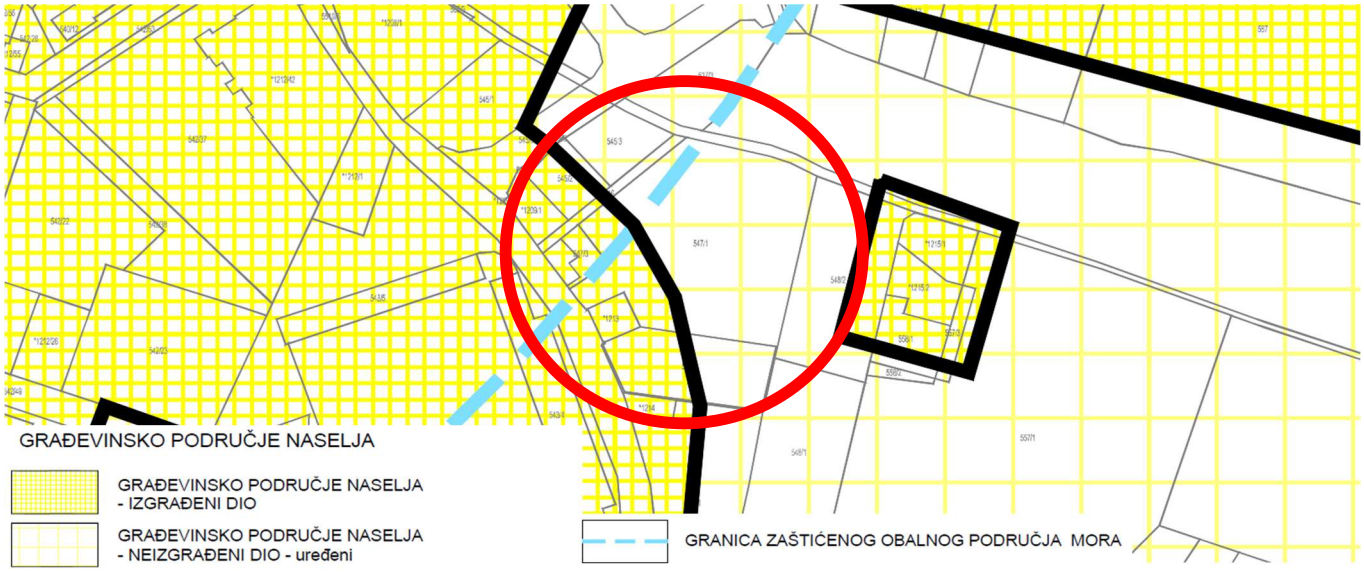
- prema kartografskom prikazu 1. Korištenje i namjena površina: u zoni oznake „M" – mješovite stambeno – poslovno – javne i društvene namjene
- prema kartografskom prikazu br. 4.3. – Način gradnje: u obuhvatu zone oznake "166"

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

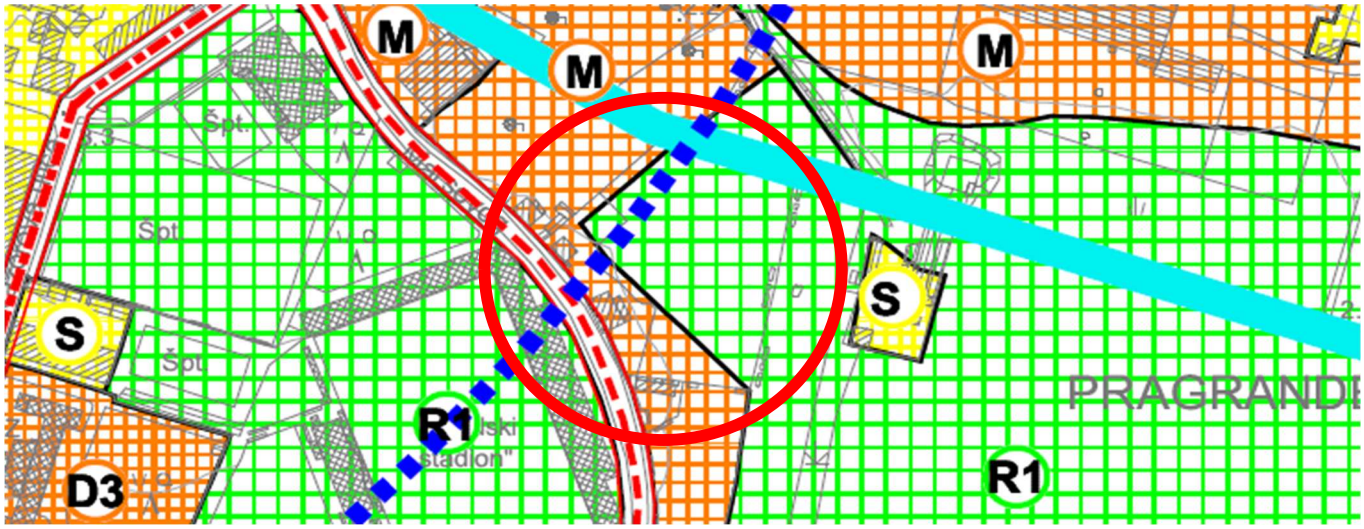


Broj kartografskog prikaza 5.2. – GRAĐEVINSKA PODRUČJA k.o. Pula



Generalni urbanistički plan Grada Pule (Službene novine - Bollettino ufficiale Grada Pula - Pola br. 5a/08, 12/12, 5/14, 8/14-pročišćeni tekst, 10/14, 13/14, 19/14-pročišćeni tekst, 2/17, 5/17, 20/18, 8/19, 11/19, 3/21, 4/21, 16/24, Narodne novine br. 150/25 – Presuda Visokog upravnog suda, Službene novine – Bollettino ufficiale Pula – Pola br. 14/25).

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



Prostori/površine za razvoj i uređenje

Razvoj i uređenje naselja

Mješovita namjena
mješovita stambeno - poslovno - javna i društvena namjena M

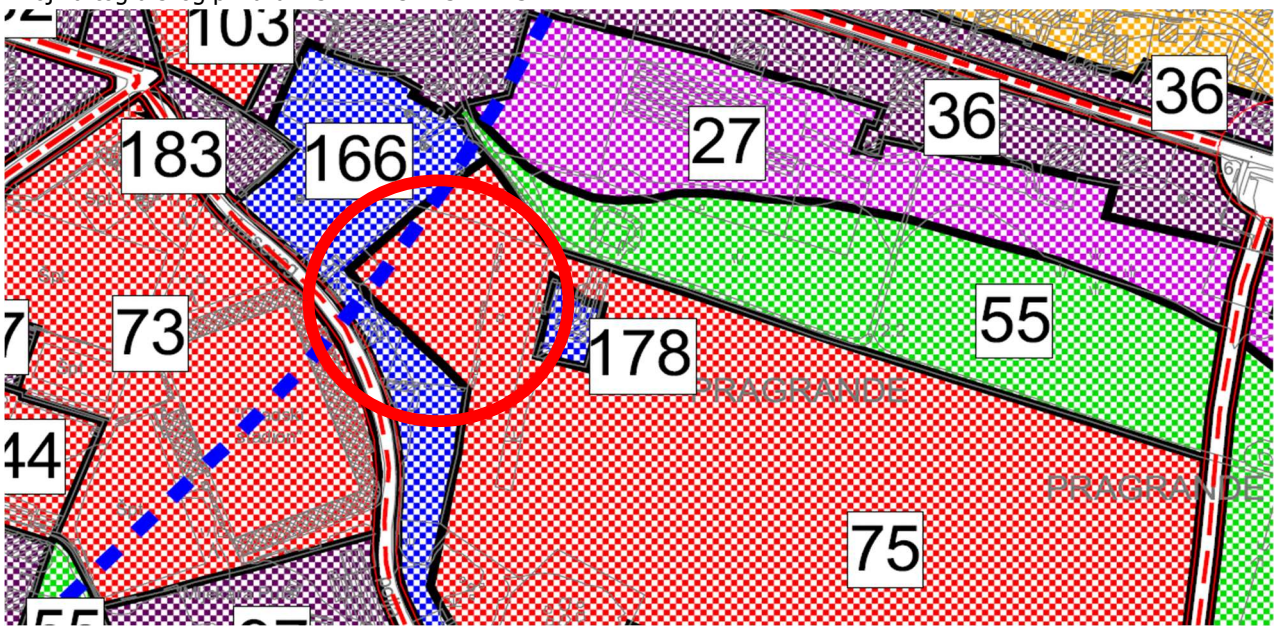
Sportsko rekreacijska namjena
sport R1, rekreacija R2, kupalište R3, golf igralište R4

Uređenje vodotoka - Regulacijski zaštitni sustav

Kanal Pragrande - otvoreni

Granica zaštićenog obalnog područja

Broj kartografskog prikaza 4.3. – NAČIN GRADNJE



Uvjeti i način gradnje (ZONA) **A/C** **G**

Prema odredbama Plana:

Članak 7.

(2) Razgraničenje pojedinih površina različitih namjena u grafičkom dijelu GUP-a, prolazi granicom odgovarajuće katastarske čestice. U slučaju manjeg odstupanja između crte dodira površina različitih namjena iz grafičkog dijela GUP-a i granica katastarskih čestica, namjena odgovarajuće katastarske čestice (ili njezinog dijela) jednaka je namjeni površine unutar koje se nalazi pretežiti dio odnosne katastarske čestice. U slučaju većeg odstupanja, namjena dijela odgovarajuće katastarske čestice (ili njezinog dijela) utvrđuje se prema grafičkom dijelu GUP-a. Manjim odstupanjem smatra se odstupanje crte dodira površina različitih namjena iz grafičkog dijela GUP-a od granica katastarskih čestica manje od 10m na bilo kojem mjestu granice katastarske čestice, pri čemu istovremeno razlika između odnosne površine dijela katastarske čestice na tom mjestu i dijela površine iz grafičkog dijela GUP-a mora biti manja od 200m2.

MJEŠOVITA STAMBENO-POSLOVNO, JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA

Članak 11.

(1) Površine mješovite stambeno-poslovno, javne i društvene namjene (M) rezervirane su za gradnju građevina ovih namjena: stambene, gospodarske poslovne, gospodarske ugostiteljsko-turističke, javne i društvene te garaža kapaciteta najmanje 20 parkirališnih mjesta na samostalnim građevnim česticama. Unutar površina mješovite namjene moguća je gradnja građevina čija je namjena kombinirana od navedenih pojedinačnih namjena, kao i građevina koje u potpunosti imaju zastupljenu samo jednu od dozvoljenih namjena.
(2) Unutar ovih površina mogu se obavljati djelatnosti dozvoljene za stanovanje, za trgovačko-uslužnu namjenu (K1), hotele (T1) i hostele (T3) na lokacijama navedenim u tablici iz članka 30., za opću javnu i društvenu namjenu (D) te za sport (R1).

SPORTSKO REKREACIJSKA NAMJENA

Članak 45.

(1) Sportsko rekreacijska namjena se dijeli na površine namijenjene za :
- sport (R1)
- rekreaciju (R2)
- kupališta (R3)
- golf igrališta (R4).

(2) U okviru sportsko rekreacijske namjene može se odvijati gradnja građevina namijenjenih sportskim i rekreacijskim aktivnostima, te uređivati sportska i rekreacijska igrališta s pratećim građevinama i sadržajima, prema uvjetima određenim za pojedinu podzonu.
(3) Unutar sportsko rekreacijske namjene ne može se odvijati gradnja građevina niti prostorija stambene namjene.

(4) U okviru svih površina sportsko rekreacijske namjene mogu se na samostalnim česticama graditi i uređivati javna dječja i rekreacijska igrališta, javne zelene površine i javne prometne površine.

SPORT (R1)

Članak 46.

(1) Unutar površina namijenjenih za sport mogu se graditi sve vrste sportskih i rekreacijskih građevina visokogradnje te sportska i rekreacijska igrališta, uz koje se mogu graditi i građevine i prostorije pratećih djelatnosti.

(2) Unutar površina namijenjenih za sport (R1) mogu se odvijati ove djelatnosti i skupine djelatnosti:
- djelatnosti sporta i rekreacije osim djelatnosti marina
- trgovačke djelatnosti: trgovina na malo koja je srodna osnovnoj namjeni građevine
- ugostiteljsko – turističke djelatnosti: restorani, barovi osim noćnih klubova i diskoteka
- uslužne djelatnosti: iznajmljivanje strojeva i opreme i ostale uslužne djelatnosti koje su vezane uz sport i rekreaciju
- zdravstvene djelatnosti: medicinska praksa koja je vezana uz sportsku medicinu
- obrazovne djelatnosti: obrazovanje vezano uz sport
- djelatnost ostalih članskih organizacija koje su vezane uz sport

JAVNO PARKIRALIŠTE, GARAŽA

Članak 56.

(8) Osim u okviru površina namjena parkiralište (P) i garaža (G) unutar površina svih namjena osim namjena kojima je u grafičkom dijelu GUP-a – list broj 4.3. "Način gradnje" određena zona numeričke oznake 55, 47 isključivo unutar obuhvata UPU „Riva" ("Službene novine Grada Pule", br. 5/17), 161, 163 i 164,dozvoljena je gradnja parkirališta i podzemnih garaža namijenjenih isključivo za rješavanje mirujućeg prometa.

Članak 67.

(1) Ovim Odredbama definiraju se urbane morfologije i tipologije građevina koje se primjenju pri utvrđivanju mogućnosti gradnje osnovnih građevina unutar obuhvata GUP-a

A. slobodnostojeće građevine malih gabarita: slobodnostojeće građevine malih gabarita s 1 – 4 funkcionalne jedinice, koje su od svih granica vlastite građevne čestice, osim ulične, udaljene minimalno 4 metra.

C. POLUUGRAĐENE I UGRAĐENE GRAĐEVINE MALIH GABARITA: građevine tipa dvojne građevine, atrijske građevine i nizovi s 1 – 4 funkcionalne jedinice, kojima je udaljenost slobodnih strana od svih granica vlastite građevne čestice, osim ulične, minimalno 4 metra. U slučaju kada se građevina samo dijelom jedne strane nalazi na granici sa susjednom građevnom česticom, preostali dio te strane mora biti udaljen kako je to ovim odredbama za provedbu GUP-a propisano za udaljenost slobodne strane odnosno minimalno 4 m od granice vlastite građevne đestice. U slučaju kada je susjedna građevina sa legalnim otvorima izvedena na granici, potrebno je na toj strani izvesti slobodnu stranu graevine na propisanoj udaljenosti slobodnih strana odnosno minimalno 4m ili svjetlik prema definiciji iz članka 68. ovih odredbi.

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 67a.

ZONA A/C. – područja mješovite gradnje slobodnostojećih i poluugrađenih ili ugrađenih građevina malih gabarita

Unutar ovih zona omogućava se gradnja građevina urbane morfologije i tipologije A. i građevina urbane morfologije i tipologije C.

Mogućnost gradnje građevina urbane morfologije i tipologije C. u zonama A/C u slučajevima kada susjedna građevna čestica nije izgrađena ili kada je na susjednoj građevnoj čestici izgrađena postojeća slobodnostojeća građevina uvjetuje se ishodovanjem ovjerene pisane suglasnosti vlasnika te susjedne građevne čestice. U slučaju da je na susjednoj građevnoj čestici izgrađena poluugrađena osnovna građevina, bez obzira na kojoj strani građevne čestice, na planiranoj građevnoj čestici može se graditi građevina urbane morfologije i tipologije C. bez potrebe ishodovanja suglasnosti vlasnika susjedne građevne čestice.

ZONA G. – Područja gradnje slobodnostojećih građevina i kompleksa velikih gabarita. Unutar ovih zona planira se gradnja građevina urbane morfologije i tipologije G.

Članak 68.

MAKSIMALNI KOEFICIJENT IZGRAĐENOSTI (kig) utvrđen odredbama ovog plana za svaku pojedinu zonu naznačenu u Tablici lokacijskih uvjeta i načina gradnje iz čl. 69. te grafički prikazan na listu 4.3. "Način gradnje", jest maksimalna dozvoljena vrijednost omjera izgrađene površine zemljišta pod građevinom i ukupne površine građevne čestice., pri čemu se u izgrađenu površinu zemljišta pod građevinom uračunava površina svih nadzemnih i podzemnih izgradnji osnovne građevine, osim potpuno ukopane garaže ili potpuno ukopane podzemne etaže namijenjene isključivo za rješavanje mirujućeg prometa građevine te površina pomoćnih građevina koje se uračunavaju u izračun maksimalne površine izgrađenosti, kao i površina sportskih igrališta.

KOEFICIJENT ISKORISTIVOSTI (kis) jest odnos ukupne (bruto) izgrađene površine građevine i površine građevne čestice.

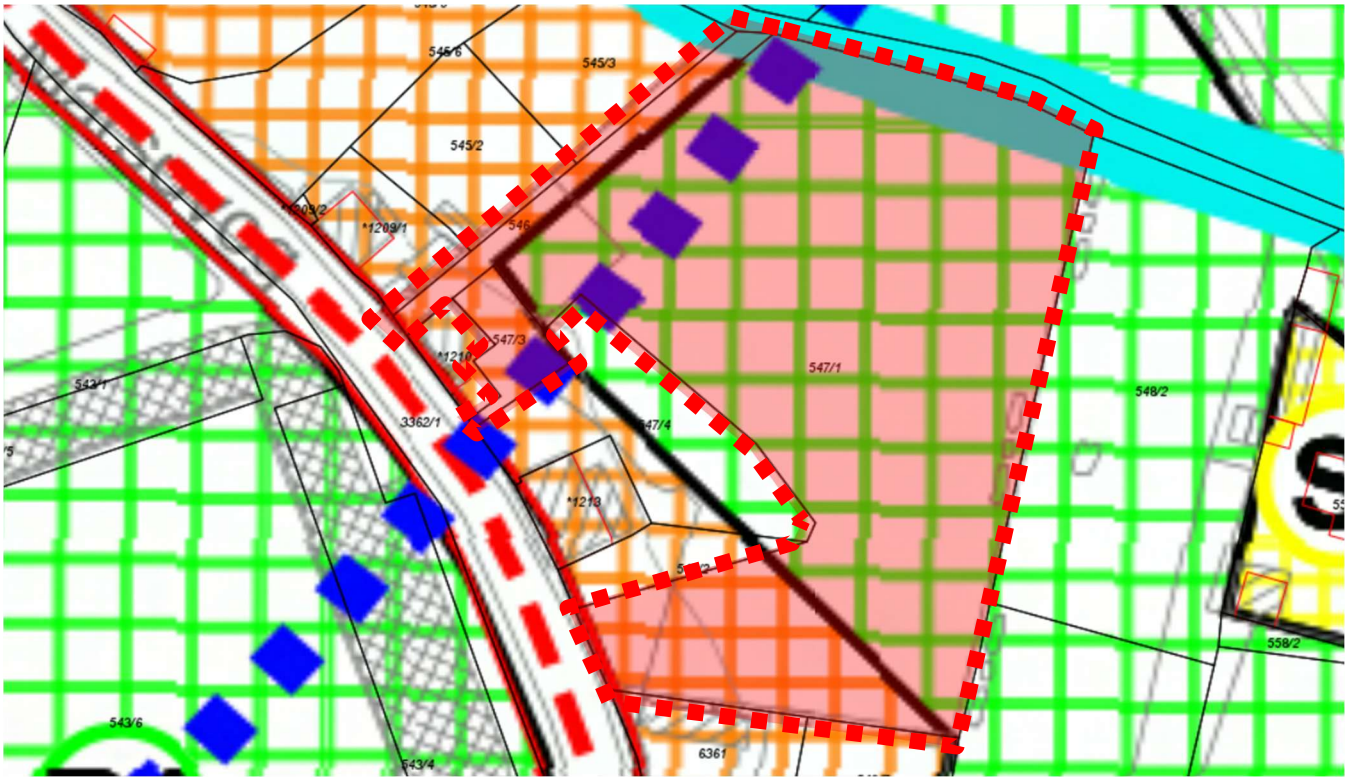
Članak 69.

oznaka zone	zona	minimalna površina izgrađenosti (m^2)	maksimalna površina izgrađenosti (m^2)	maksimalni koeficijent izgrađenosti	najviša visina (m)
75	G	400	10000	0,50	35
166	A/C	70	1000	0,50	12

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

6. OPIS NEKRETNINA

Buduću građevnu česticu na kojoj je planirana izgradnja parkirališta i za koju se utvrđuje tržišna vrijednsot prava građenja čine k.č.br. 546, 547/1 i 547/3 sve k.o. Pula.



- OBUHVAT ZAHVATA

Prema utvrđenim površinama nekretnina koje će činiti građevnu česticu a prema planu namjene, razvidno je da se nekretnina:

- k.č.br. 546 k.o. Pula nalazi unutar mješovite namjene M, površine 304 m²;
- k.č.br. 547/1 k.o. Pula nalazi unutar dvije namjene - mješovite namjene M i sportsko rekreacijske namjene R1 te je procjenjeno da površina k.č.br. 547/1 k.o. Pula mješovite namjene iznosi cca 815 m² a sportsko rekreacijske namjene R1 cca 4.669 m²;
- k.č.br. 547/3 k.o. Pula nalazi unutar mješovite namjene M, površine 170 m².

k.č.br. u k.o. Pula	ukupna površina (m²)	M - mješovita namjena (m²)	R1 - sportsko rekreacijska namjena (m²)
546	304	304	0
547/1	5.484	815	4.669
547/3	170	170	0
ukupno (m²)	5.958	1.289	4.669

Na sjevernoj strani k.č.br. 547/1 i 546 obje k.o. Pula nalazi se otvoreni kanal odvodnje oborinskih voda koji je u nadležnosti Hrvatskih voda.

6.1. OPIS ZATEČENOG STANJA

Nekretnina k.č.br. 546 k.o. Pula

Nekretnina k.č.br. 546 k.o. Pula pravilnog je, pravokutnog, duguljastog oblika. Nekretnina graniči sa javno prometnom površinom sa zapadne strane, međutim, na istoj je izgrađen ogradni zid. Nekretnini se pristupa preko k.č.br. 547/1 k.o. Pula. Dio nekretnine između k.č.br. *1210, 547/3 obje k.o. Pula (sa jugozapadne strane) i k.č.br. *1209/1 k.o. Pula (sa sjeverozapadne strane) je neodržavano (odložen je građevinski materijal, obraslo travom). Preostali dio je uređena površina - vrt i čini cjelinu zajedno sa vrtovima na k.č.br. 547/1 k.o. Pula. Teren je ravne konfiguracije.

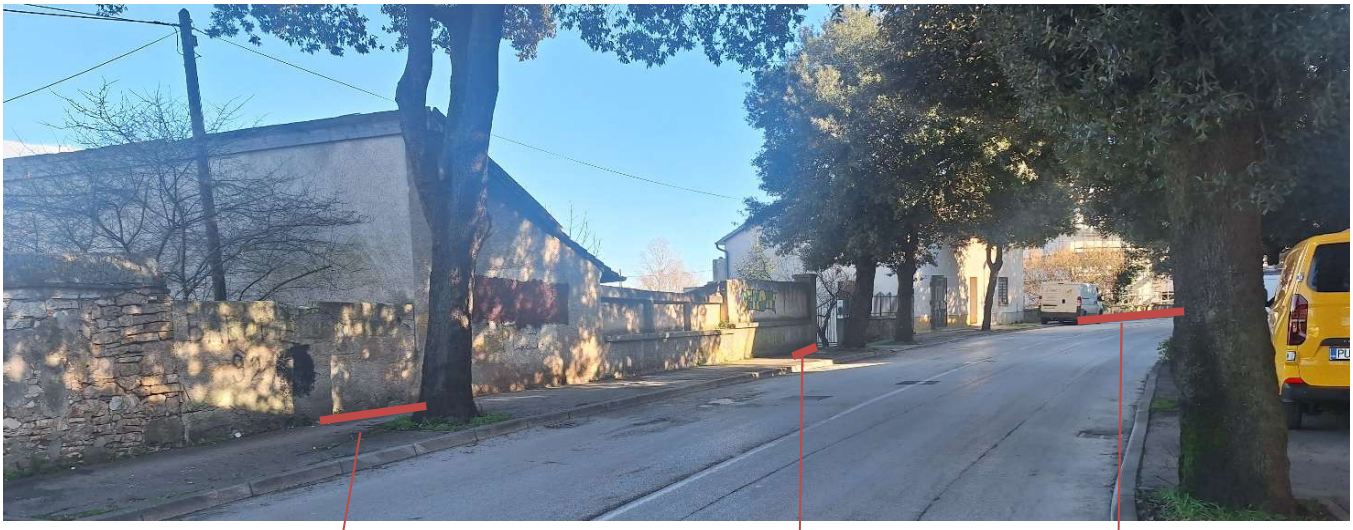
Nekretnina k.č.br. 547/1 k.o. Pula

Nekretnina k.č.br. 547/1 k.o. Pula razvedenog je, nepravilnog oblika. Manji dio nekretnine je zatravljen, većim dijelom obradiva površina - vrtovi koji su na dan očevida 17.2.2026. u fazi mirovanja. Dio nekretnine koji graniči sa k.č.br. 547/3 k.o. Pula je omeđen sa žičanom ogradom (nije održavan, visoka trava). Ostalo zemljište je održavano. Na sredini nekretnine nalazi se ruševna kamena građevina. Na jugozapadnom dijelu koji graniči sa Ulicom Marsovog polja izgrađena je pomoćna zgrada. Teren je ravne konfiguracije.

Nekretnina k.č.br. 547/3 k.o. Pula

Nekretnina k.č.br. 547/3 k.o. Pula nepravilnog je oblika. Nekretnina je većim dijelom u posjedu treće osobe. Na južnom dijelu čini okućnicu zgradi izgrađenoj na k.č.br. *1210 k.o. Pula - na najjužnijem dijelu izgrađen je dio gospodarske zgrade - konobe, poprečno je izvedena prilazna staza do ulaza u stambenu zgradu. Dio nekretnine koji čini okućnicu zgrade izgrađene na k.č.br. *1210 k.o. Pula je ograđen žičanom ogradom i ulaznim portunom. Sjeverni dio čini zatravljena površina, neodržavana. Teren je ravne konfiguracije.

pogled sa javno prometne površine - Ulica Marsovog polja:



k.č.br. 546 k.o. Pula | k.č.br. 547/3 k.o. Pula | k.č.br. 547/1 k.o. Pula

k.č.br. 546 k.o. Pula

k.č.br. 547/1 k.o. Pula

pogled na sjeverozapadni dio:

k.č.br. 547/3 k.o. Pula

južni dio:

(iza žičane ograde)

(iza žičane ograde)

6.2. Opremljenost (prometnice, parkiranje, infrastruktura)

Prometnice:

Nekretnine graniče sa javno prometnom površinom. Imaju nižu kotu terena u odnosu na kotu prometnice.

Cjelina koju čine predmetne nekretnine ima pristup na javno prometnu površinu - Ulica Marsovog polja.

Parkiranje:

Na cjelini koju čine predmetne nekretnine, uz određene zahvate na rješavanju denivelacije, moguće je 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

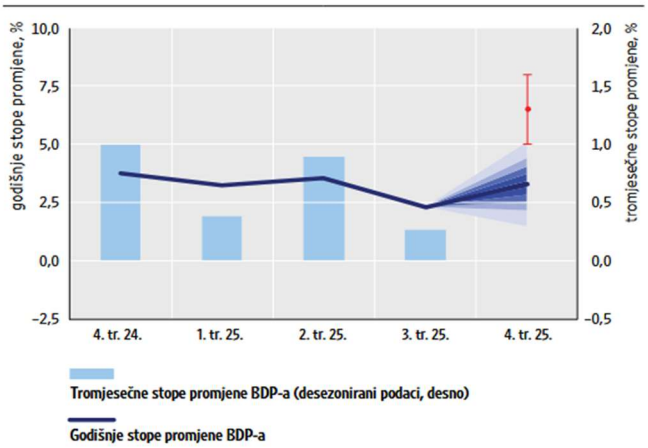
Nemam podataka o ispitivanju ovog tla te se u ovom elaboratu tlo procjenjuje kao standardno gradivo tlo.

7. OPĆE VRIJEDNOSTI ODNOSA NA TRŽIŠTU

7.1. Gospodarsko stanje u RH

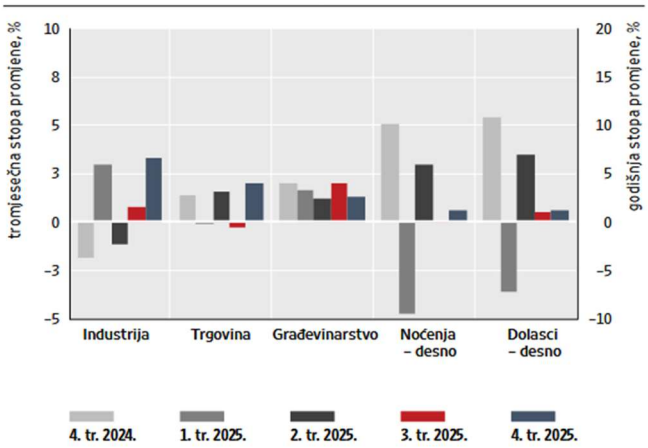
Mjesečni podaci za hrvatsko gospodarstvo upućuju na ubrzanje gospodarske aktivnosti krajem 2025. godine, nakon blagog rasta u trećem tromjesečju. Prema modelu brze procjene gospodarske aktivnosti HNB-a rast realnog BDP-a u četvrtom bi tromjesečju mogao iznositi 1,3% na tromjesečnoj razini (nakon 0,3% u trećem tromjesečju), a na godišnjoj bi se razini rast mogao ubrzati na 3,3%, s 2,3% koliko je iznosio u trećem tromjesečju (Slika 4.). Pritom je na razini četvrtog tromjesečja obujam industrijske proizvodnje bio veći za 3,3% u odnosu na prethodno tromjesečje. Takva kretanja odražavaju snažan rast proizvodnje energije te kapitalnih proizvoda i netrajnih proizvoda za široku potrošnju. Osim toga, realni promet u trgovini na malo na razini posljednjeg tromjesečja bio je veći za 2,0% u odnosu na prosjek prethodnog tromjesečja, što bi moglo upućivati na rast osobne potrošnje nakon blagog pada u trećem tromjesečju. Obujam građevinskih radova u studenome smanjio se za 1,9% u odnosu na prethodni mjesec, a to zrcali pad obujma građevinske aktivnosti i na zgradama i na ostalim građevinama. Ipak, zbog povoljnih ostvarenja u listopadu obujam građevinskih radova u listopadu i studenome bio je veći za 1,4% u odnosu na prosjek trećeg tromjesečja (Slika 5.).

Slika 4. Tromjesečni bruto domaći proizvod



Napomena: Ocjena za četvrto tromjesečje 2025. 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 30. siječnja 2025. 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 5. Mjesečni pokazatelji gospodarske aktivnosti u Hrvatskoj



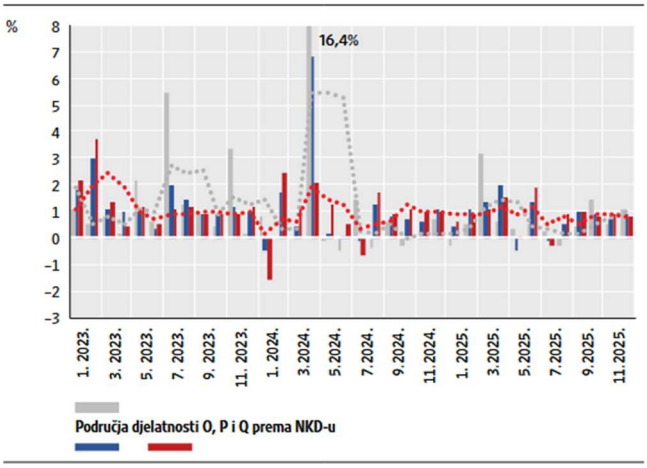
Napomena: Podaci za četvrto tromjesečje 2025. za građevinarstvo odnose se na listopad i studeni 2025.
Izvori: DZS; eVisitor

Anketni pokazatelji poslovnoga i potrošačkog optimizma upućuju na divergentna sektorska kretanja na početku 2026. godine, uz i dalje visoke razine pouzdanja potrošača.
Indeks pouzdanja potrošača u siječnju blago se smanjio u odnosu na prosinac, ali i dalje je blizu najviših razina zabilježenih u posljednje dvije godine. Nadalje, pokazatelji poslovnog pouzdanja upućuju na osjetni rast optimizma u uslužnim djelatnostima, a blagi rast zabilježen je i u građevinarstvu. S druge strane, u trgovini i industriji zabilježeno je zamjetno pogoršanje pouzdanja. Ipak, pouzdanje u svim promatranim djelatnostima i nadalje se nalazi iznad dugoročnog prosjeka.
Rast zaposlenosti nastavio se usporavati u četvrtom tromjesečju 2025. godine, kada se broj zaposlenih tek neznatno povećao, a istodobno se rast plaća ubrzao. Rast zaposlenosti kontinuirano se usporavao do kraja 2025. godine, pa je i u prosincu zaposlenost tek blago porasla u odnosu na prethodni mjesec. Tako je na razini četvrtog tromjesečja 2025. zaposlenost ostala gotovo nepromijenjena u odnosu na treće tromjesečje (rast je iznosio 0,1% u odnosu na 0,3% u trećem i 0,4% u drugom tromjesečju). Pritom je zaposlenost porasla u javnoj upravi, obrazovanju, zdravstvu i socijalnoj skrbi (djelatnosti O, P i Q; u nastavku teksta: javni sektor), a u ostalim je djelatnostima stagnirala. Kontinuirano usporavanje ukupne zaposlenosti vjerojatno se djelomice može objasniti pooštravanjem zakona o zapošljavanju stranih radnika, no vidljivo je i postupno ublažavanje potražnje za radom, na što pak upućuje smanjenje stope slobodnih radnih mjesta.

Istodobno se stopa registrirane nezaposlenosti spustila na 4,3% u odnosu na 4,5% u trećem tromjesečju, poglavito zbog porasta broja brisanih iz evidencije HZZ-a zbog ostalih razloga osim zapošljavanja. Prosječna nominalna bruto plaća porasla je i u prosincu (0,9%), slično kao i prethodnih mjeseci, pri čemu su plaće u javnom sektoru rasle nešto brže nego u ostatku gospodarstva (1,1% prema 0,8%) (Slika 6.). Na razini četvrtog tromjesečja rast plaća ubrzao se na 2,6% u odnosu na prethodno tromjesečje (s 1,3%), a godišnja stopa promjene iznosila je 10,4%, uz nešto sporiji rast plaća u javnom sektoru (8,2%) u odnosu na ostatak gospodarstva (11,1%). Rast realnih plaća također se ubrzao u prosincu, a na godišnjoj razini kupovna moć plaće bila je viša za 6,8% (Slika 7.) .

Slika 6. Nominalne bruto plaće

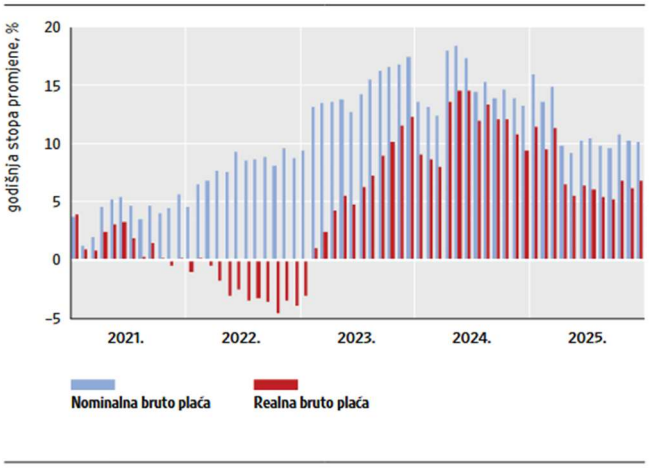
mjesečna stopa promjene



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

Slika 7. Nominalne i realne bruto plaće

godišnja stopa promjene



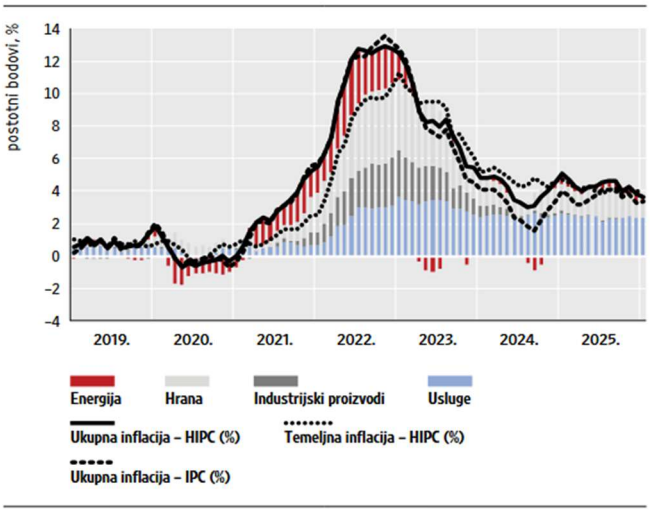
Izvori: DZS; izračun HNB-a

Inflacija u Hrvatskoj mjerena harmoniziranim indeksom potrošačkih cijena u siječnju 2026. usporila se zahvaljujući usporavanju inflacije cijena svih glavnih komponenata, uz smanjenje razlike između harmoniziranoga i nacionalnog pokazatelja inflacije. Inflacija mjerena harmoniziranim indeksom potrošačkih cijena (HIPC) 2 prema prvoj procjeni usporila se s 3,8% u prosincu 2025. na 3,6% u siječnju 2026. godine3 (Slika 8.) zahvaljujući usporavanju inflacije cijena svih glavnih komponenata. Pritom se kao rezultat usporavanja godišnjeg rasta cijena i prerađenih i neprerađenih prehrambenih proizvoda inflacija cijena hrane u siječnju usporila na 3,1%, s 3,4% u prosincu i 7,0% u srpnju 2025. Inflacija cijena hrane gotovo se kontinuirano usporavala od kolovoza 2025. odražavajući povoljne bazne učinke zbog izraženog rasta cijena u istom razdoblju prethodne godine, kao i slabije tekuće pritiske.

Tome pridonosi smanjenje cijena prehrambenih sirovina na svjetskom i europskom tržištu koje se postupno prelijeva na usporavanje rasta proizvođačkih cijena u industriji prehrambenih proizvoda, a onda i na domaće maloprodajne cijene, kao i usporavanje rasta plaća. Popuštanje tekućih pritisaka na cijene hrane vidljivo je i u zamahu4 inflacije cijena hrane, koji se u siječnju dodatno smanjio (Slika 9.) i spustio znatno ispod dugoročnog prosjeka iz razdoblja prije izbijanja pandemije. Inflacija cijena energije u siječnju se usporila na 3,1%, s 3,6% u prosincu, što odražava povoljan učinak baznog razdoblja povezan s izraženijim mjesečnim rastom tih cijena u siječnju prošle godine. Usporavanje inflacije cijena energije ublaženo je poskupljenjem električne energije u sklopu nastavka procesa povlačenja energetskih potpora kućanstvima. Također se blago smanjila godišnja stopa promjene cijena industrijskih proizvoda (s 0,0% u prosincu na –0,1% u siječnju) i usluga (sa 7,4% na 7,3%).

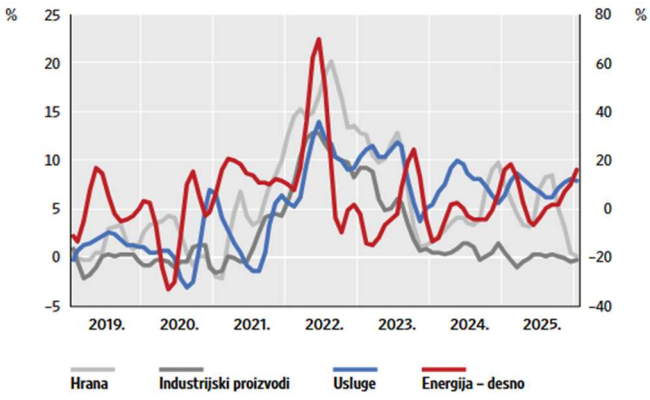
I dalje povišena inflacija cijena usluga, koja se posljednjih šest mjeseci kreće oko prosječnih 7,3%, odražava još uvijek znatan rast plaća i solidnu domaću potražnju te poskupljenje određenih administrativnih cijena (najamnine). U skladu s nadalje izraženim tekućim pritiscima na cijene usluga zamah inflacije cijena usluga posljednja dva mjeseca iznosi oko 8,0%, odnosno premašuje godišnju stopu rasta cijena usluga. Usluge ujedno najviše pridonose ukupnoj inflaciji potrošačkih cijena, s 2,4 postotna boda, dok se doprinos cijena hrane smanjio na 0,9 postotnih bodova. Ukupna inflacija mjerena nacionalnim indeksom potrošačkih cijena (IPC), koji odražava strukturu potrošnje hrvatskih građana, u siječnju je iznosila 3,4%, od čega je doprinos inflacije cijena usluga bio 1,8 postotnih bodova, a doprinos inflacije cijena hrane 1,0 postotni bod. Pritom je godišnja stopa rasta cijena usluga iznosila 7,2%, energije 3,7%, hrane 3,0% i industrijskih proizvoda 0,1%. Razlika između harmoniziranoga i nacionalnog pokazatelja ukupne inflacije u siječnju se smanjila na 0,2 postotna boda (Slika 11.).

Slika 8. Pokazatelji inflacije u Hrvatskoj



Napomena: Temeljna inflacija mjerena je harmoniziranim indeksom potrošačkih cijena koji isključuje cijene energije, hrane, alkohola i duhana.
Izvori: Eurostat; DZS; izračun HNB-a

Slika 9. Zamasi (momenti) glavnih komponenata inflacije



Napomena: Tromjesečna stopa promjene na godišnjoj razini izračunata je iz tromjesečnoga pomičnog prosjeka sezonski prilagođenih harmoniziranih indeksa potrošačkih cijena.
Izvori: Eurostat; izračun HNB-a

(izvor: Informacija o gospodarskim kretanjima, veljača 2026., preuzeto sa https://www.hnb.hr/analize-i-publikacije/redovnepublikacije/bilten; veljača 2026)

7.2. Tržište ponuđenih nekretnina na području Grada Pule, MO Gregovica

MO Gregovica je u neposrednoj blizini užeg središta grada. Obrazovne ustanove, vrtići, škole, kao i sve upravne, bolničke i druge ustanove nalaze se na relativno maloj udaljenosti. Prevladavaju gotovo sve namjene objekata karakteristične za širi centar grada: stambeni i višestambeni objekti, poslovni objekti (trgovine, ugostiteljski objekti, uredi, banke...). Po načinu gradnje uglavnom su ugrađeni i poluugrađeni. Naselje je gotovo u potpunosti izgrađeno osim zona rekreacije gdje je većina zemljišta te namjene neuređeno. Ulice su uglavnom jednosmjerne te se na taj način osiguralo ulično parkiranje. Prometno je dobro povezano sa užim centrom Pule te pulskom zaobilaznicom.
Prema podacima sa e-nekretnina mali je broj transakcija zemljišta.

7.3. Indeks cijena stambenih nekretnina

Pravna i metodološka osnova

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

Obuhvat

Indeks cijena stambenih objekata mjeri kretanje tržišnih cijena stambenih objekata koje su kupila kućanstva neovisno o prethodnom vlasniku ili svrsi upotrebe. Vrijednost zemljišta uključena je u tržišnu cijenu.
Indeks cijena stambenih objekata obuhvaća sve raspoložive podatke o transakcijama stambenih objekata (kuća i stanova/apartmana) na području Republike Hrvatske, izražene u kunama, koje je dostavila Porezna uprava Ministarstva financija prema unaprijed definiranim rokovima.

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

Metoda izračun indeksa

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

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

Tablica J3: Indeksi cijena stambenih objekata

Godina	Tromjesečje	Bazni indeksi, 2015. = 100[a]				
		Ukupno	Novi stambeni objekti	Postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran
2021.	1. tr.	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80
	2. tr.	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34
	3. tr.	141,44	120,30	145,56	154,60	138,18
	4. tr.	144,99	124,98	148,97	158,32	142,51
2022.	1. tr.	152,25	136,43	155,53	168,63	147,28
	2. tr.	157,94	137,66	162,01	175,12	151,52
	3. tr.	162,44	141,23	166,69	182,31	155,80
	4. tr.	170,11	145,65	174,95	193,94	160,87
2023.	1. tr.	173,56	146,93	178,82	193,34	166,65
	2. tr.	179,63	154,70	184,58	199,62	170,86
	3. tr.	180,09	158,63	184,39	204,40	168,50
	4. tr.	186,24	151,09	193,11	206,63	179,04
2024.	1. tr.	189,41	156,03	195,82	210,30	181,47
	2. tr.	197,53	163,11	204,12	218,40	188,98
	3. tr.	202,19	165,56	209,28	220,10	195,35
	4.tr.	205,01	167,68	212,25	226,36	195,50
2025.	1. tr.	214,18	178,35	220,66	237,37	201,93
	2. tr.	223,65	181,03	232,18	245,11	212,31
	3. tr.	230,07	185,81	238,99	257,03	213,36

https://www.hnb.hr/statistika/statisticki-podaci/odabrane-nefinancijske-statistike/indeksi-cijena

8. ODABIR I OSNOVNE POSTAVKE POSTUPKA I METODE PROCJENE

8.1. UVOD

Predmet ove procjene tržišne vrijednosti je naknada za pravo građenja javnog parkirališta na građevnoj čestici koju će činiti k.č. br. 546, 547/1 i 547/3 sve k.o. Pula, u vlasništvu Grada Pule.
U okviru iste utvrdit će se:

1. **Procjena tržišne vrijednost zemljišta neopterećenog pravom građenja**

   Odabrana metoda za procjenu 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 korekcioni faktori:

   a) kategorija zemljišta koja se utvrđuje 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).

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

U svrhu utvrđivanja tržišne vrijednosti zemljišta MJEŠOVITE NAMJENE izvršit će se analiza kupoprodaja zemljišta iz Izvatka iz ZKC-a ID 75380 izdan od strane Grada Pule-Pola, Upravni odjel za prostorno uređenje, komunalni sustav i imovinu, Odsjek za upravljanje imovinom KLASA: 940-03/26-01/101, URBROJ: 2163-7-05-04/0589-26-4 od 20.2.2026. te će se odabrati tri kupoprodajne cijene zemljišta koja pokazuju najsličnija obilježja sa predmetnim nekretninama a zadovoljavaju propisane uvjete.

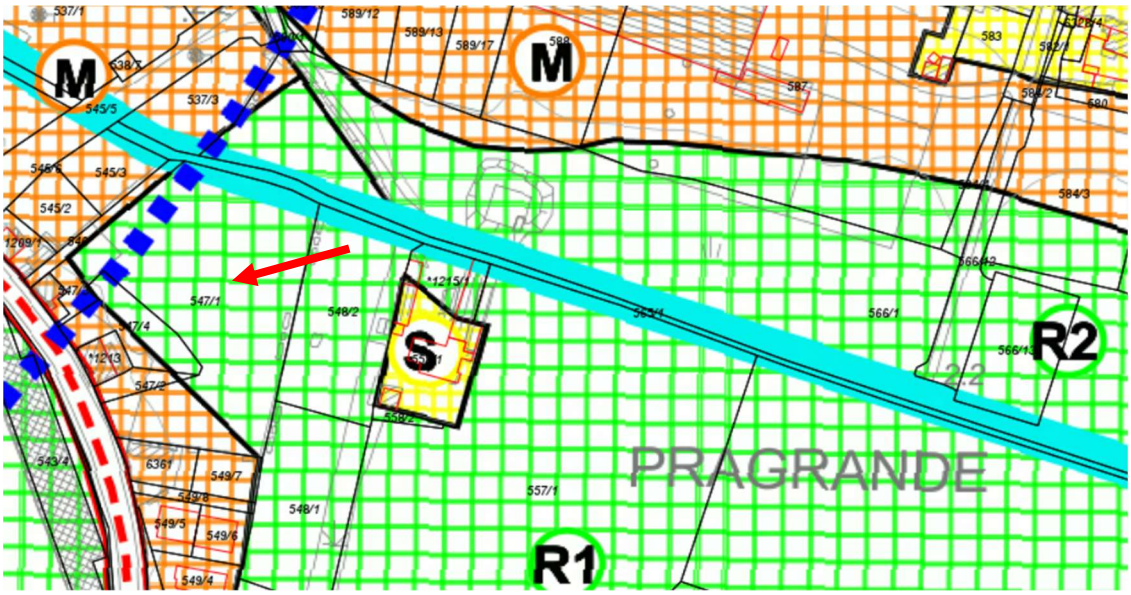
U svrhu utvrđivanja tržišne vrijednosti zemljišta SPORTSKO REKREACIJSKE NAMJENE R1 zatražen je izvod iz ZKC-a od strane Grada Pule te je dostavljena Obavijest ID 75267 kojom je utvrđeno da ne raspolažu traženim podacima. Zatim je zatražen izvod iz ZKC-a od strane IŽ te je također dostavljena Obavijest ID 103339 kojom je utvrđeno da ne raspolažu traženim podacima.

Nakon dobivenih obavijesti izvršen je uvid u e-nekretnine na području Grada Rijeke, Grada Zadra te Grada Zagreba vezano za podatke o kupoprodajama zemljišta sportsko rekreacijske namjene. Utvrđeno je da na navedenim područjima nema evidentiranih kupoprodaja zemljišta sportsko rekreacijske namjene, R1 - sport, u periodu od proteklih četiri godine i prema istim ili sličnim uvjetima građenja koji se odnose na predmetnu nekretninu sportsko rekreacijske namjene.

Prema navedenom utvrđeno je da ne postoje poredbene nekretnine sportsko rekreacijske namjene R1 sport, odnosno tržište takvih nekretnina, te se u takvim slučajevima vrijednost nekretnine procjenjuje na temelju tržišnih modela sukladno odredbi članka 3. stavka 3. i članka 4. stavka 1. točke 40 Zakona o procijeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) kojim je utvrđeno da se tržišnim modelom procjenjuje vrijednost nekretnina za koje ne postoji tržište, pod pretpostavkom da je i za takve nekretnine moguće identificirati gospodarske prednosti i nedostatke na temelju kojih će se primijeniti propisane metode procjene vrijednosti nekretnina.

U tu svrhu analizirano je okolno područje te je utvrđeno da je namjena zemljišta koje graniči nepostredno uz nekretninu sportsko rekreacijske namjene R1 sa jugozapadne i sjeverozapadne strane MJEŠOVITA NAMJENA. Sa istočne strane nastavlja se sportsko rekreacijska namjena R1 kao i sa sjeverne strane s time da je na sjevernoj strani pojas sportsko rekreacijske namjene R1 u širini od cca 0m-46m nakon kojeg slijedi pojas sportsko rekreacijske namjene R2 u širini od cca 10m-16m a nakon kojeg slijedi zemljište mješovite namjene.

Prema grafičkom prilogu vidljivo je da se predmetna nekretnina koja se dijelom nalazi u zoni sportsko rekreacijske namjene R1 nalazi na rubnom zapadnom području te namjene, da na jugozapadnoj i sjeverozapadnoj međi neposredno graniči sa mješovitom namjenom a na sjevernoj međi ju dijeli manji pojas sportsko rekreacijska namjene od mješovite namjene.



Nadalje, k.č.br. 547/1 k.o. Pula je udaljena od strogog centra grada cca 400-500m a na njoj se planira izgradnja građevine infrastrukturne namjene - javnog parkirališta u svrhu rješavanja mirujućeg prometa ponajprije u svrhu korištenja objekata na okolnom području a na kojem prevladava mješovita namjena. Osim toga, u Puli kronično nedostaje parkirnih mjesta, osobito u turističkoj sezoni. Stoga je opravdano pretpostaviti da će predviđeno parkiralište biti u sustavu naplate, odnosno da će ostvarivati prihode - poslovna namjena.

Prema svemu navedenom, s obzirom da ne postoje podaci o tržištu nekretnina sportsko rekreacijske namjene R1 već je nužno primjeniti tržišne modele, kao najsličnija namjena za utvrđivanje tržišne vrijednosti zemljišta odabrana je MJEŠOVITA NAMJENA - čl. 11, st. 1 GUP-a Grada Pule - Površine mješovite stambeno-poslovno, javne i društvene namjene (M) rezervirane su za gradnju građevina ovih namjena: stambene, gospodarske poslovne, gospodarske ugostiteljsko-turističke, javne i društvene te garaža kapaciteta najmanje 20 parkirališnih mjesta na samostalnim građevnim česticama. Unutar površina mješovite namjene moguća je gradnja građevina čija je namjena kombinirana od navedenih pojedinačnih namjena, kao i građevina koje u potpunosti imaju zastupljenu samo jednu od dozvoljenih namjena. Čl. 11, st. 2 GUP-a Grada Pule - Unutar ovih površina mogu se obavljati djelatnosti dozvoljene za stanovanje, za trgovačko-uslužnu namjenu (K1), hotele (T1) i hostele (T3) na lokacijama navedenim u tablici iz članka 30., za opću javnu i društvenu namjenu (D) te **za sport (R1)**. Čl. 56. st.8 GUP-a Grada Pule - Osim u okviru površina namjena parkiralište (P) i garaža (G) unutar površina svih namjena osim namjena kojima je u grafičkom dijelu GUP-a – list broj 4.3. "Način gradnje" određena zona numeričke oznake 55, 47 isključivo unutar obuhvata UPU „Riva" ("Službene novine Grada Pule", br. 5/17), 161, 163 i 164, **dozvoljena je gradnja parkirališta** i podzemnih garaža namijenjenih isključivo za rješavanje mirujućeg prometa.

Poredbene nekretnine u svrhu utvrđivanja tržišne vrijednosti zemljišta sportsko rekreacijske namjene R1 odabrat će se iz Izvatka iz ZKC-a ID 75380 izdan od strane Grada Pule-Pola, Upravni odjel za prostorno uređenje, komunalni sustav i imovinu, Odsjek za upravljanje imovinom KLASA: 940-03/26-01/101, URBROJ: 2163-7-05-04/0589-26-4 od 20.2.2026.

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 procjembenog 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).

8.2. UTVRĐIVANJE VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA

8.2.1. Obilježja predmetnog zemljišta

Zemljište se nalazi unutar granica građevinskog područja – djelomično izgrađeni dio, djelomično neizgrađeni dio.

Zemljište se nalazi u Gradu Puli, MO Gregovica koje je opremljeno komunalnom infrastrukturom.

Zemljište koje se procjenjuje nepravilnog je oblika, UKUPNE **procjenjivane površine** 5.958 m².

Prema Generalnom urbanističkom planu Grada Pule (Službene novine - Bollettino ufficiale Grada Pula - Pola br. 5a/08, 12/12, 5/14, 8/14-pročišćeni tekst, 10/14, 13/14, 19/14-pročišćeni tekst, 2/17, 5/17, 20/18, 8/19, 11/19, 3/21, 4/21, 16/24, Narodne novine br. 150/25 – Presuda Visokog upravnog suda, Službene novine – Bollettino ufficiale Pula – Pola br. 14/25) cjelina koju čine predmetne nekretnine nalaze se na području dviju namjena:

M - mješovita namjena cca	1.289	m²
R1- sportsko rekreacijska namjena cca	4.669	m²
ukupno:	5.958	m²

Predmetne nekretnine k.č.br. 546, 547/1 i 547/3 sve k.o. Pula činit će građevnu česticu za koju su ispunjeni svi uvjeti za izdavanje građevinske dozvole prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje stoga će se procjenjivati kao **zemljište I kategorije.**

Predmetne nekretnine **mješovite namjene** nalaze se prema načinu gradnje u zoni 166 gdje je utvrđen **koeficijent iskoristivosti 2,0.**

Dio predmetne nekretnine koji se nalazi unutar **sportsko rekreacijske namjene R1** nalazi se prema načinu gradnje u zoni 75 gdje je propisani koeficijent izgrađenosti 0,5; broj etaža nije definiran; maksimalna visina 35m. S obzirom da je predmet procjene utvrđivanje prava građenja parkirališta, u tu svrhu utvrđuje se **koeficijent iskoristivosti** od 0,5×1=**0,5.**

8.2.2. Utvrđivanje tržišne vrijednosti zemljišta mješovite namjene

8.2.2.1. Poredbene nekretnine mješovite namjene

U svrhu utvrđivanja poredbenih nekretnina izvršen je uvid u bazu e-nekretnina te je zatražen izvod iz zbirke kupoprodajnih cijena temeljem kojeg je dobiven Izvod ID Izvatka: 75380, Upravnog odjela za prostorno uređenje, komunalni sustav i imovinu, Odsjeka za upravljanje imovinom Klasa: 940-03/26-01/101, Urbroj: 2163-7-05-04-0589-26-4 od 20.2.2026. Uvidom u bazu e-nekretnina utvrđeno je da je na području Grada Pule evidentiran mali broj kupoprodaja nekretnina mješovite namjene. Iz Izvoda su odabrane tri poredbene nekretnine koje nakon provedene analize zadovoljavaju propisane uvjete poredbenih nekretnina.
Odabrane poredbene nekretnine su pod rednim brojem 1., 2. i 11.

Pri odabiru poredbenih nekretnina izvršena je detaljna analiza Izvatka ID 75380. Utvrđeno je da se nekretnine pod rednim brojem 4., 9., 10. i 12. nalaze u zoni načina gradnje 56 - Povijesna jezgra - dio zaštićene kulturno - povijesne cjeline Grada Pule i kontaktno područje unutar koje je izvršena valorizacija gradskih blokova te valorizacija pojedinačnih građevina unutar svakog bloka a koja se koristi radi utvrđivanja obveze provedbe integralnog procesa rada. Na tom području nije prostornim planom definiran koeficijent iskoristivost stoga navedene nekretnine nisu razmatrane kao poredbene nekretnine.

Nekretnina pod rednim brojem 5. nalazi se u k.o. Štinjan, naselje Padulj, nekretnina pod rednim brojem 6. u naselju Padulj na području MO Veli Vrh. Iste nisu odabrane s obzirom na njihovu lokaciju (udaljenost od predmetnih nekretnina) kao i zbog opremljenosti komunalnom infrastrukturom. Nekretnina pod rednim broj 3. nije odabrana iz razloga udaljenosti od predmetnih nekretnina - Šandaljska ulica. Nekretnine pod rednim brojevima 7. i 13. odnose se na istu k.č., iste nisu odabrane kao poredbene nekretnine iz razloga koeficijenta iskoristivosti 3,5 (veće odstupanje u odnosu na predmetne nekretnine kod kojih je koeficijent iskoristivosti 2,0). Nekretnina pod rednim brojem 8. nalazi se unutar dviju zona prema načinu gradnje te je koeficijent iskoristivosti moguće utvrditi nakon parcelacije. Nekretnina pod rednim brojem 14. nalazi se u zoni stambene namjene.
POREDBENA NEKRETNINA 1 - pod rednim brojem 2. u izvatku ID 75380 nalazi se neposredno uz predmetnu k.č.br. 547/1 k.o. Pula, nalazi se unutar iste zone načina gradnje - 166 za koju je utvrđen koeficijent iskoristivosti 2,0. Zemljište je I kategorije.
POREDBENA NEKRETNINA 2 - pod rednim brojem 1. u izvatku ID 75380 nalazi se cca 1.400m sjeverno od predmetnih nekretnina, unutar zone 38 prema načinu gradnje za koju je utvrđen koeficijent iskoristivosti 3,0. Zemljište je I kategorije.
POREDBENA NEKRETNINA 3 - pod rednim brojem 11. u izvatku ID 75380 nalazi se cca 1.700m južno od predmetnih nekretnina, unutar zone 43 prema načinu gradnje za koju je utvrđen koeficijent iskoristivosti 1,5. Zemljište je II kategorije.

PODACI O POREDBENIM NEKRETNINAMA:

POREDBA 1 - ID ZKC **2274970**	**POREDBA 2 - ID ZKC** **2269329**	**POREDBA 3 - ID ZKC** **2099104**
Građevinsko zemljište u k.o. Pula	Građevinsko zemljište u k.o. Pula	Građevinsko zemljište u k.o. Pula
Površina (m²): 378,00	Površina (m²): 225,00	Površina (m²): 82,50
Kupoprodajni UGOVOR od: 27.12.2024	Kupoprodajni UGOVOR od: 5.6.2024	UGOVOR od: 9.11.2023
Cijena (€): 75.000,00	Cijena (€): 70.000,00	Cijena (€): 14.000,00
Cijena (€/m²): 198,41	Cijena (€/m²): 311,11	Cijena (€/m²): 169,70

Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	2274970
Datum pregleda	21.2.2026.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	5508032
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	18.03.2025
Površina u prometu	378,00
Vrijednost nekretnine (KN)	
Vrijednost nekretnine (EUR)	75.000,00
Datum ugovora	27.12.2024

Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	2269329
Datum pregleda	21.2.2026.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	5501193
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	10.03.2025
Površina u prometu	225,00
Vrijednost nekretnine (KN)	
Vrijednost nekretnine (EUR)	70.000,00
Datum ugovora	05.06.2024

Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	2099104
Datum pregleda	21.2.2026.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	5217004
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	15.04.2024
Površina u prometu	82,50
Vrijednost nekretnine (KN)	105.483,00
Vrijednost nekretnine (EUR)	14.000,00
Datum ugovora	09.11.2023

S obzirom da je procjenjvanja nekretnina zemljište I kategorije a poredbena nekretnina 3 zemljište II kategorije, sukladno prilogu 4. Pravilnika utvrđujem koeficijent udjela zemljišta I kategorije u odnosu na zemljište II kategorije od 1,25 (udjel vrijednosti u postocima 50-80% - odabrano 80% kao najmanje odstupanje u razlikama kategorija - ima pristup na javno prometnu površinu, sa susjednim k.č. može činiti građevnu česticu, odnosno, zemljište I kategorije).

PRILOG 4.

ORIJENTACIJSKI ODNOSI VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA OVISNO O SPREMNOSTI ZA GRADNJU

Kategorije zemljišta	Udjel vrijednosti u postotcima
I	100%
II	50 – 80%
III	25 – 60%

8.2.2.2. 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	MO Gregovica	MO Gregovica	MO Monvidal	MO Valdebek
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		27.12.2024	5.6.2024	9.11.2023
prodajna / tražena cijena (€)		75.000,00	70.000,00	14.000,00
Površina m²	1.289	378,00	225,00	82,50
Cijena €/m²		198,41	311,11	169,70
PROTOK VREMENA				
indeks cijena stambenih nekretnina	213,36	195,50	188,98	179,04
Vremensko usklađenje		1,09	1,13	1,19
Korigirana vrijednost po m²		216,27	351,55	201,94

Kategorija zemljišta *- sukladno Pravilniku*		I	I	I	II
Prilagodba			1,00	1,00	1,25
Prilagođena prodajna cijena po m²			216,27	351,55	252,43
Mogućnost gradnje (kis) -koef.sukladno					
Prilogu 11. Pravilnika		2,00	2,00	3,00	1,50
Prilagodba			1,00	0,67	1,33
Prilagođena prodajna cijena po m²			216,27	235,54	335,73
Indikator vrijednosti po m²		262,51	216,27	235,54	335,73
Usklađena vrijednost zemljišta I kategorije (€/m²)		262,51			
STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN					
Odstupanje od prosjeka (apsolutno)			46,24	26,97	-73,22
Odstupanje od prosjeka (%)			17,6146	10,2739	-27,8923
Kvadrat odstupanja			2138,1376	727,3809	5361,1684
σ (standardno odstupanje)	52,37	19,95%	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava
2σ (dvostruko standardno odstupanje)	104,74	39,90%	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava

Prosječna vrijednost - zemljište I kategorije iznosi: 262,51 €/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 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%.

8.2.2.3. Mišljenje i zaključak o procjenjenoj vrijednosti nekretnina MJEŠOVITE NAMJENE

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 ralizira 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 × 262,51 €/m² = **262,51 €/m²**

Procijenjena tržišna vrijednost predmetnih nekretnina mješovite namjene:

k.č.br. 546, dio 547/1 i 547/3
K.o. Pula

površine 1.289 m² na adresi Pula, Ulica Marsovog polja između br. 7 i br. 13

iznosi:

površina k.č. (m²)	**jedinična vrijednost (€/m²)**	**koeficijent umanjenja**	**ukupna vrijednost (€)**
1.289	**262,51**	**1**	**338.375,39**

U procijenjenu vrijednost nisu uračunati porezi.

8.2.3. Utvrđivanje tržišne vrijednosti zemljišta portsko rekreacijske namjene R1

8.2.3.1. Poredbene nekretnine u svrhu utvrđivanja tržišne vrijednosti zemljišta sportsko rekreacijske namjene R1

Kako je utvrđeno u točci 8.1. kao poredbene nekretnine za utvrđivanje tržišne vrijednosti zemljišta sportsko rekreacijske namjene R1 koristit će se poredbene nekretnine mješovite namjene kao najsličnije namjene.

U tu svrhu korišten je Izvadak iz ZKC-a ID 75380 te su odabrane poredbene nekretnine prema točci 8.2.2. ovog elaborata.

PODACI O POREDBENIM NEKRETNINAMA:

POREDBA 1 - ID ZKC 2274970	**POREDBA 2 - ID ZKC 2269329**	**POREDBA 3 - ID ZKC 2099104**
Građevinsko zemljište u k.o. Pula Površina (m²): 378,00	Građevinsko zemljište u k.o. Pula Površina (m²): 225,00	Građevinsko zemljište u k.o. Pula Površina (m²): 82,50
Kupoprodajni UGOVOR od: 27.12.2024	Kupoprodajni UGOVOR od: 5.6.2024	UGOVOR od: 9.11.2023
Cijena (€): 75.000,00	Cijena (€): 70.000,00	Cijena (€): 14.000,00
Cijena (€/m²): 198,41	Cijena (€/m²): 311,11	Cijena (€/m²): 169,70

Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	2274970
Datum pregleda	21.2.2026.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	5508032
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	18.03.2025
Površina u prometu	378,00
Vrijednost nekretnine (KN)	
Vrijednost nekretnine (EUR)	75.000,00
Datum ugovora	27.12.2024

Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	2269329
Datum pregleda	21.2.2026.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	5501193
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	10.03.2025
Površina u prometu	225,00
Vrijednost nekretnine (KN)	
Vrijednost nekretnine (EUR)	70.000,00
Datum ugovora	05.06.2024

Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	2099104
Datum pregleda	21.2.2026.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	5217004
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	15.04.2024
Površina u prometu	82,50
Vrijednost nekretnine (KN)	105.483,00
Vrijednost nekretnine (EUR)	14.000,00
Datum ugovora	09.11.2023

S obzirom da je procjenjvanja nekretnina zemljište I kategorije a poredbena nekretnina 3 zemljište II kategorije, sukladno prilogu 4. Pravilnika utvrđujem koeficijent udjela zemljišta I kategorije u odnosu na zemljište II kategorije od 1,25 (udjel vrijednosti u postocima 50-80% - odabrano 80% kao najmanje odstupanje u razlikama kategorija - ima pristup na javno prometnu površinu, sa susjednim k.č. može činiti građevnu česticu, odnosno, zemljište I kategorije).

PRILOG 4.

ORIJENTACIJSKI ODNOSI VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA OVISNO O SPREMNOSTI ZA GRADNJU

Kategorije zemljišta	Udjel vrijednosti u postotcima
I	100%
II	50 – 80%
III	25 – 60%

8.2.3.2. 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	Gregovica	Gregovica	Monvidal	Valdebek
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		27.12.2024	5.6.2024	9.11.2023
prodajna / tražena cijena (€)		75.000,00	70.000,00	14.000,00
Površina m²	4.669	378,00	225,00	82,50
Cijena €/m²		198,41	311,11	169,70
PROTOK VREMENA				
indeks cijena stambenih nekretnina	213,36	195,50	188,98	179,04
Vremensko usklađenje		1,09	1,13	1,19
Korigirana vrijednost po m²		216,27	351,55	201,94
Kategorija zemljišta *- sukladno Pravilniku*	I	I	I	II
Prilagodba		1,00	1,00	1,25
Prilagođena prodajna cijena po m²		216,27	351,55	252,43
Mogućnost gradnje (kis) -koef.sukladno Prilogu 11. Pravilnika	0,50	2,00	3,00	1,50
Prilagodba		0,25	0,17	0,33
Prilagođena prodajna cijena po m²		54,07	59,76	83,30
Indikator vrijednosti po m²	65,71	54,07	59,76	83,30
Usklađena vrijednost zemljišta I kategorije (€/m²)	65,71			

STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN					
Odstupanje od prosjeka (apsolutno)			11,64	5,95	-17,59
Odstupanje od prosjeka (%)			17,7142	9,0549	-26,7691
Kvadrat odstupanja			135,4896	35,4025	309,4081
σ (standardno odstupanje)	12,65	19,25%	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava
2σ (dvostruko standardno odstupanje)	25,3	38,50%	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava

Prosječna vrijednost - zemljište I kategorije iznosi: 65,71 €/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 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%.

8.2.3.3. Mišljenje i zaključak o procjenjenoj vrijednosti nekretnine SPORTSKO REKREACIJSKE NAMJENE R1

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 ralizira 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.

Jc = 1 × 65,71 €/m² = **65,71 €/m²**

Procijenjena tržišna vrijednost dijela predmetne nekretnine sportsko rekreacijske namjene:

k.č.br. 547/1
K.o. Pula

površine 4.669 m² na adresi Pula, Ulica Marsovog polja između br. 7 i br. 13

iznosi:

površina k.č. (m²)	**jedinična vrijednost (€/m²)**	**koeficijent umanjenja**	**ukupna vrijednost (€)**
4.669	**65,71**	**1**	**306.799,99**

U procijenjenu vrijednost nisu uračunati porezi.

8.2.4. REKAPITULACIJA PROCJENJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

k.č. u k.o. Pula	**M - mješovita namjena**					**R1 - sportsko rekreacijska namjena**				
546	P (m²)		€/m²		€					
	304	×	262,51	=	79.803,04					
547/1	P (m²)		€/m²		€	P (m²)		€/m²		€
	815	×	262,51	=	213.945,65	4.669	×	65,71	=	306.799,99
547/3	P (m²)		€/m²		€					
	170	×	262,51	=	44.626,70					
ukupno:	1.289	×	262,51	=	338.375,39	4.669	×	65,71	=	306.799,99
sveukupno:										**645.175,38**

8.3. UTVRĐIVANJE VRIJEDNOSTI PRAVA GRAĐENJA

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

645.175,38 €

p - kamatna stopa nekretnine

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

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

- JAVNE GARAŽE ..... 6,0% do 7,0 %

ODABRANO kao srednja vrijednost: 6,0%

kao najsličnija namjena predmetnoj namjeni - parkiralištu.

Prilagođavanje stopa kapitalizacije od prosječnih podataka:

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

Procijenjena kamatna stopa na nekretninu iznosi: p= 4,50%

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.

Odabrano: 2,0% (prema nalogu Naručitelja)

Pg= 2,50%

M - multiplikator za kapitalizaciju

Sukladno prilogu 14. Pravilnika odabran je na temelju "p" - kamatnoj stopi na nekretninu 4,50% i trajanja prava građenja od 20 godina.

Napomena: nije dostavljen ugovor o pravu građenja, prema dobivenim podacima od strane Naručitelja isti će biti sklopljen na period od 20 godina.

M= 13,01

Napomena:

Za potrebu izrade ovog elaborata nije dostavljen Ugovor o osnivanju prava građenja te je preporuka da se u istom navedu odredbe na osnovu kojih se pristupilo procjeni tržišne vrijednosti građenja a odnose se na period revalorizacije utvrđivanja tržišne vrijednosti prava građenja svakih 10 godina te kamatna stopa prava građenja od 2,5%.

8.4. Procjenjena tržišna vrijednost prava građenja

Prema ranije navedenom utvrđeno je sljedeće:

- tržišna vrijednost građevinskog zemljišta neopterećenog pravom građenja	645.175,38 €
- trajanje prava građenja	20 god.
- ostatak trajanja prava građenja	20 god.
- kamatna stopa na nekretninu	4,50%
- kamatna stopa na pravo građenja	2,50%
- rok za revalorizaciju	10 god.

Procjenjena tržišna vrijednost prava građenja:

- godišnja kamata na nekretninu	(4,50% × 645.175,38 €)	29.032,89 €
- godišnja kamata na pravo građenja	(2,50% × 645.175,38 €)	16.129,38 €
Ugovorno ili zakonski ostvariva godišnja kamata na pravo građenja:		**16.129,38 €**
- razlika		12.903,51 €
- multiplikator		13,01
20 godina ostatka trajanja prava građenja i 4,5% kamatna stopa na nekretninu		
Tržišna vrijednost prava građenja	(12.903,51 × 13,01)	167.874,63 €

8.5. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI GODIŠNJE ZA PRAVO GRAĐENJA

Procijenjena **tržišna vrijednosti godišnje naknade** za pravo građenja na k.č.br. 546, 547/1 i 547/3 sve k.o. Pula u svrhu izgradnje parkirališta iznosi:

16.129,38 €

Procijenjena **jedinična godišnja naknada** za pravo građenja na k.č.br. 546, 547/1 i 547/3 sve k.o. Pula u svrhu izgradnje parkirališta iznosi:

2,71 €/m²

Procjenjena **mjesečna naknada** - anuitet na pravo građenja iznosi:

1.344,12 €

9. IZJAVA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI

Procjena je izrađena uvidom u dokumentaciju koja se nalazi u ovom elaboratu. Prilikom procjene korišteni su relevantni podaci za izradu ove procjene.
Utvrđeni iznos cijene zemljišta procijenjen je u skladu sa važećim zakonima, propisima i odredbama te pravilima struke.

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

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

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

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

KARLA BOŽAC
Digitally signed by KARLA BOŽAC
Date: 2026.03.03 14:47:32 +01'00'

10. PRILOZI

U elaboratu su sadržani svi prilozi, podaci o vrijednosti nekrentina. Pisani nalog Naručitelja, izvatci iz zemljišne knjige, katastar, posjedovni list te Izvod iz zbirke kupoprodajnih cijena i Obavijesti iz zbirke kupoprodajnih cijena sastavni su dio ovog elaborata.

Ovaj elaborat izrađen je u elektronskom obliku za Naručitelja.

Elaborat je u elektronskom obliku pohranjen u arhivi vještaka.

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

KARLA BOŽAC
Digitally signed by KARLA BOŽAC
Date: 2026.03.03 14:48:08 +01'00'

Direktorica:
Karla Božac, dipl.ing.građ.

KARLA BOŽAC
Digitally signed by KARLA BOŽAC
Date: 2026.03.03 14:48:25 +01'00'

10.1. NALOG

ISO 9001 ISO 27001 IQNet SR-10 Cro Cert

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, TRAFFICO E PATRIMONIO
Sezione alla gestione del patrimonio

KLASA:940-03/26-01/75
URBROJ:2163-7-05-04-0247-26-3
Pula, 03.03.2026

DL STUDIO d.o.o.
Sv. Cecilija 20
52215 Vodnjan (Dignano), VODNJAN

PREDMET: OSNIVANJE PRAVA GRAĐENJA na k.č. 547/1, k.č. 547/3 i k.č. 546 sve k.o. Pula u korist Pula Parking d.o.o. radi izgradnje javnog parkirališta -nalog naručitelja, ispravak

Poštovani,

molimo da u ime i za račun ovog upravnog odjela izradite procjembeni elaborat za procjenu tržišne vrijednosti nekretnina k.č. 547/1, k.č. 547/3 i k.č. 546 sve k.o. Pula, kao i procjenu iznosa naknade za osnovano pravo građenja na tim česticama sve u svrhu rješavanja imovinsko pravnih odnosa radi osnivanja prava građenja radi izgradnje građevine infrastrukturne namjene – javnog parkirališta.
Javno parkiralište se planira graditi na zemljištu dijelom mješovite namjene M i dijelom u sportsko rekreacijskoj namjeni R1.
Dan vrednovanja i dan kakvoće je dan izrade procjembenog elaborata.
Pravo građenja bi se osnovalo na rok od 20 godina.
Kamatna stopa na pravo građenja treba biti manja od kamatne stope na nekretnine za 1% do 2,5%, te bi u procjeni trebalo izraditi sa kamatnom stopom od 2% manjom od kamatne stope na nekretninu a koja bi se kod ovog poslovnog objekta revalorizirala svakih 10 godina.
S poštovanjem

PROČELNIK
Danijel Ferić

Skeniranjem ovog QR koda, sustav će vas preusmjeriti na stranice

Dokument je elektronički ovjeren sukladno uredbi (EU) broj 910/2014.
Vrijeme otpreme ovjereno je vremenskim žigom.

Dokument je elektronički potpisan sukladno uredbi (EU) broj 910/2014.

Potpisnik: DANIJEL FERIĆ, GRAD PULA
Datum: 03.03.2026 14:02:27
Certifikat: 481EC88E809C46A8000000005FCA0DAD
Izdavatelj: CN=Fina RDC 2020, O=Financijska agencija, C=HR
Hash: sha256RSA

10.2. Izvadak iz zemljišne knjige, baze zemljišnih podataka

NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Puli-Pola
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL PULA
Stanje na dan: 17.02.2026. 17:56

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 324256, PULA

Broj ZK uloška: 23554

Broj zadnjeg dnevnika: Z-8575/2025
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	546	ZEMLJIŠTE POD GRAĐEVINAMA				
		UKUPNO:				

B
Vlastovnica

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

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Zaprimljeno 26.05.2025.g. pod brojem Z-8575/2025 UKNJIŽBA, PRAVO GRAĐENJA u zk.ul 23556, UGOVOR O OSNIVANJU PRAVA GRAĐENJA NA K.Č. 547/1 I K.Č. 546 OBJE K.O. PULA OD 23.05.2025, uknjižuje se pravo građenja na teret kč.br. 546 uz istovremeno osnivanje novog zk. ul. 23556 iste k.o.		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 17.02.2026.

Zemljišnoknjižni izvadak (datum i vrijeme izrade) **17.02.2026. 17:59:44** Stranica: 1

NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Puli-Pola
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL PULA
Stanje na dan: 17.02.2026. 17:56

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 324256, PULA

Broj ZK uloška: 23553

Broj zadnjeg dnevnika: Z-1362/2026
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	**547/1**	**Premanturska cesta - Via Promontore**			**5484**	
		VRT			5484	
		UKUPNO:			**5484**	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Vlasnički dio: 1/1		
GRAD PULA		
1.2	Zaprimljeno 26.05.2025.g. pod brojem Z-8575/2025 Prvenstveni red upisa: Z-11721/2004 ZABILJEŽBA Zaprimljeno 18.11.2004. broj Z-11721/2004 Uslijed prijenosa nekretnine, prenosi se i slijedeći upis: Primljeno 13. listopada 1992. br. Z-2994/92 Zabilježuje se da nekretnine (kč.br.547/1, 547/2) Vlah Antona predstavljaju optansku imovinu.	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Zaprimljeno 26.05.2025.g. pod brojem Z-8575/2025 UKNJIŽBA, PRAVO GRAĐENJA u zk.ul 23555, UGOVOR O OSNIVANJU PRAVA GRAĐENJA NA K.Č. 547/1 I K.Č. 546 OBJE K.O. PULA OD 23.05.2025, uknjižuje se pravo građenja na teret kčbr. 547/1 uz istovremeno osnivanje novog zk. ul. 23555 iste k.o.		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 17.02.2026.

NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Puli-Pola
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL PULA
Stanje na dan: 17.02.2026. 17:56

Katastarska općina: 324256, PULA **Broj ZK uloška: 112345**

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-15183/2025
Aktivne plombe:

Izvadak iz BZP-a

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj katastarske čestice	Broj D. L.	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m2	PPR
1.	547/3	52	**PREMANTURSKA 27**	170	
			G.ZGR.KONOBA	4	
			DVOR.UZ.ST.ZGR.	166	
		UKUPNO:		170	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Vlasnički dio: 1/1		
GRAD PULA		
2.1	Primljeno 13. listopada 1992. br. Z-2994/92 Zabilježuje se da nekretnine Vlah Antona predstavljaju optansku imovinu.	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 17.02.2026.

Ispis iz BZP-a (datum i vrijeme izrade) **17.02.2026. 18:01:32** Stranica: 1

10.3. Kopija katastarskog plana i posjedovni list

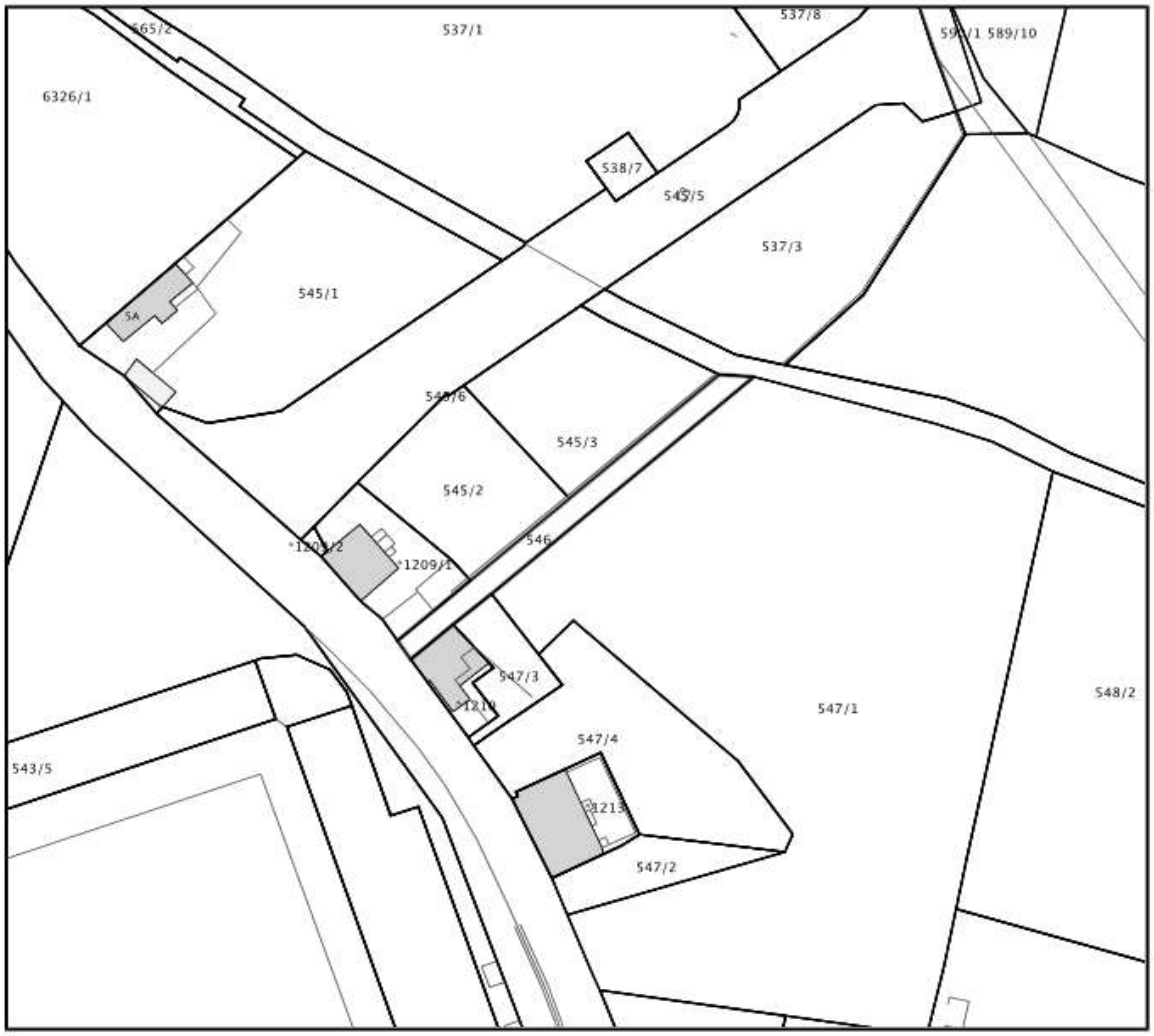
REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR
PULA-POLA

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. PULA
k.č.br.: 546

Stanje na dan: 17.02.2026.

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:1250



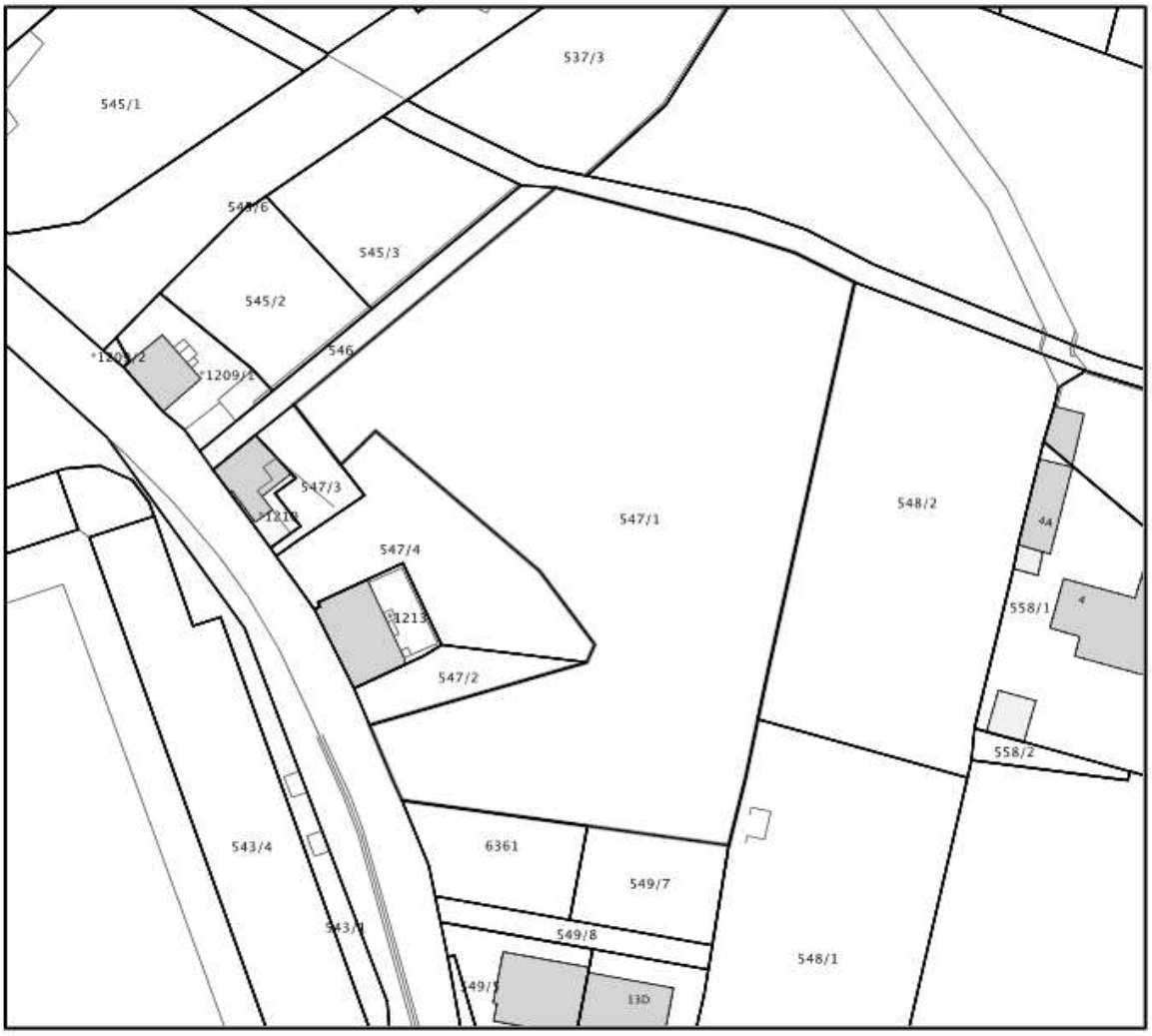
REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR
PULA-POLA

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. PULA
k.č.br.: 547/1

Stanje na dan: 17.02.2026.

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:1



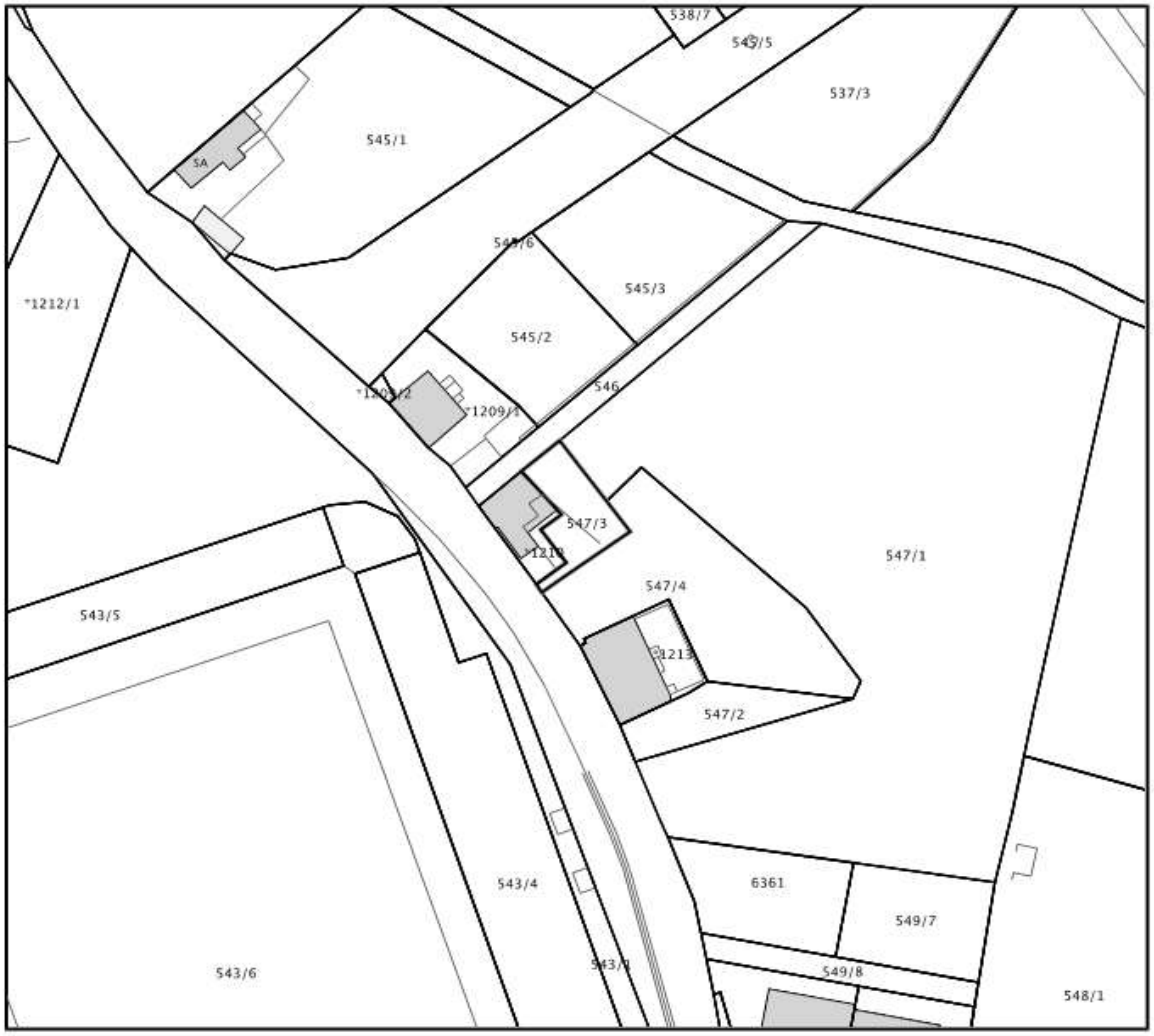
REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR
PULA-POLA

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. PULA
k.č.br.: 547/3

Stanje na dan: 17.02.2026.

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:1250



NESLUŽBENA KOPIJA

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

Stanje na dan: 17.02.2026. 17:59

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: PULA (Mbr. 324256)

Posjedovni list: 11266

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

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		546	**VRTLARSKA**	**304**	**52**		
			PUT	304			
		547/1	**Premanturska cesta - Via Promontore**	**5484**	**52**		
			VRT	5484			

10.4. Izvod iz ZKC-a

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)

1	R.BR. NEKRETNINE		1	2	3	4	5	6
2	VRSTA UGOVORA		KP	KP	KP	KP	KP	KP
3	ADRESA		STUDENČEVA ULICA, PULA - POLA	MARSOVO POLJE, PULA - POLA	ŠANDALJSKA ULICA, PULA - POLA	DOBRICHEVA ULICA, PULA - POLA	PADULJSKI PUT, PULA - POLA	KARŠIOLE, PULA - POLA
4	VRSTA NEKRETNINE		GZ	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ
5	K.Č.	ZEMLJIŠNA KNJIGA	915/219	6361	1813/14	1055/1	214/2	1446/341,1446/342
6	K.O.	ZEMLJIŠNA KNJIGA	PULA	PULA	PULA	PULA	ŠTINJAN	PULA,PULA
7	POVRŠINA IZ ZK.UL. (m²)	ZEMLJIŠNA KNJIGA	225	378	1781	270	2407	998
8	POVRŠINA U PROMETU (m²)		225	378	1781	270	2407	998
9	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU		1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1
10	K.Č	KATASTAR	915/229	6361	1813/14	1055/1	214/2	1446/342
11	K.O.	KATASTAR	PULA	PULA	PULA	PULA	ŠTINJAN	PULA
12	NAMJENA		M	M	M	M	M	M
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA		1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA
14	KOEFICIJENT ISKORIŠTIVOSTI	Ki max	0,6;	0,5;	0,5;		0,4;	0,4;
		Kin max	3;	2;	2,5;		1,2;	1,2;
15	CIJENA PO m² POVRŠINE (EUR/m²)		311,11	198,41	248,33	277,78	228,50	200,40
16	PODLIJEŽE NAPLATI PDV		NE	DA	NE	DA	NE	NE
	UKLJUČEN PDV		NE	NE	NE	NE	NE	NE
17	DATUM SKLAPANJA UGOVORA		05.06.2024	27.12.2024	25.10.2024	10.05.2024	19.01.2026	18.07.2025
18	CJENOVNI BLOK		PULA - STAMBENO 12	PULA - SPORTSKO	PULA - TRGOVAČKO 1	PULA - MJEŠOVITO 4	PADULI - STAMBENO 2	PULA - MJEŠOVITO 2
19	STATUS PODATAKA		PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

ID Izvatka: 75380

1 od 4

1	R.BR. NEKRETNINE		7	8	9	10	11	12	13
2	VRSTA UGOVORA		KP	KP	KP	KP	KP	KP	KP
3	ADRESA		MEDULINSKA CESTA, PULA - POLA	CESTA PREKOMORSKIH BRIGADA, PULA - POLA	EMOVA ULICA, PULA - POLA	TRINAJSTIĆEVA /1, PULA - POLA	CESTA PREKOMORSKIH BRIGADA, PULA - POLA	, PULA - POLA	, PULA - POLA
4	VRSTA NEKRETNINE		GZ	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ
5	K.Č.	ZEMLJIŠNA KNJIGA	2453/10	1925/1	1122/7	1330/4		14/5	2453/10
6	K.O.	ZEMLJIŠNA KNJIGA	PULA	PULA	PULA	PULA		PULA	PULA
7	POVRŠINA IZ ZK.UL. (m²)	ZEMLJIŠNA KNJIGA	6	6883	102	55	1320	26	6
8	POVRŠINA U PROMETU (m²)		1,50	6883	102	55	82,50	26	6
9	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU		1/4	1/1	1/1	1/1	1/16	1/1	1/1
10	K.Č	KATASTAR	2453/10	1925/1	1122/7	1330/4	3979	14/5	2453/10
11	K.O.	KATASTAR	PULA	PULA	PULA	PULA	PULA	PULA	PULA
12	NAMJENA		M	M	M	M	M	M	M
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA		1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA		
14	KOEFICIJENT ISKORIŠTIVOSTI	Ki max							
		Kin max							
15	CIJENA PO m² POVRŠINE (EUR/m²)		199,09	172,02	245,10	160,33	169,70	200,00	300,00
16	PODLIJEŽE NAPLATI PDV		NE	NE	NE	NE	NE	NE	NE
	UKLJUČEN PDV		NE	NE	NE	NE	NE	NE	NE
17	DATUM SKLAPANJA UGOVORA		06.07.2022	26.09.2024	17.09.2024	21.12.2022	09.11.2023	13.12.2022	20.09.2023
18	CJENOVNI BLOK		PULA - TRGOVAČKO 3	PULA - TRGOVAČKO 1	PULA - MIJEŠOVITO 4	PULA - MIJEŠOVITO 4	PULA - LUKA 1	PULA - MIJEŠOVITO CENTAR 2	PULA - TRGOVAČKO 3
19	STATUS PODATAKA		PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

1	R.BR. NEKRETNINE		14
2	VRSTA UGOVORA		KP
3	ADRESA		ULICA STOJA, PULA - POLA
4	VRSTA NEKRETNINE		GZ
5	K.Č.	ZEMLJIŠNA KNJIGA	
6	K.O.	ZEMLJIŠNA KNJIGA	
7	POVRŠINA IZ ZK.UL. (m²)	ZEMLJIŠNA KNJIGA	53
8	POVRŠINA U PROMETU (m²)		53
9	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU		1/1
10	K.Č	KATASTAR	5281/5
11	K.O.	KATASTAR	PULA
12	NAMJENA		M
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA		
14	KOEFICIJENT ISKORIŠTENOSTI	Ki max	
		Kim max	
15	CIJENA PO m² POVRŠINE (EUR/m²)		191,03
16	PODLIJEŽE NAPLATI PDV		NE
	UKLJUČEN PDV		NE
17	DATUM SKLAPANJA UGOVORA		27.05.2022
18	CJENOVNI BLOK		STOJA - STAMBENO
19	STATUS PODATAKA		PROVEDENA EVALUACIJA

3 od 4

Ovaj izvadak izdaje se u svrhu utvrđivanja vrijednosti nekretnine na adresi ULICA MARSOVOG POLJA , PULA - POLA odnosno na k.č. 546; 547/3 k.o. PULA, PULA; PULA, PULA.
Predmetna nekretnina se prema planu približnih vrijednosti nalazi u cjenovnom bloku .
S osobnim podatcima iz ovoga izvatka procjenitelji su dužni postupati sukladno posebnim propisima kojima se uređuje područje zaštite osobnih podataka.
Podatci u eNekretninama koji nisu evaluirani u JLP(R)S su informativni i prije korištenja korisnik ih treba provjeriti.
Svaki Zahtjev, Izvadak I Obavijest iz eNekretnina pohranjuje se za potrebe eventualne rekonstrukcije predmeta.

KLASA: 940-03/26-01/101

URBROJ: 2163-7-05-04-0589-26-4

PULA-POLA, 20.2.2026.

REPUBLIKA HRVATSKA ISTARSKA ŽUPANIJA GRAD PULA - POLA UPRAVNI ODJEL ZA GOSPODARSTVO, PROMET I PRIVATNO PODUZETNIŠTVO ODSJEK ZA PROMET I PRIVATNO PODUZETNIŠTVO CITTÀ DI PULA - POLA REGIONE ISTRIANA REPUBLICA DI CROAZIA

IZRADIO/IZRADILA:
DANIJELA ŽUBIĆ

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,PPPPO,PPUO/G), R2 - športsko - rekreacijska namjena - jahački centar/hipodrom (PPŽ,PPGZ,PPPPO,PPUO/G) , R3 - športsko - rekreacijska namjena - centar za zimske športove (PPŽ,PPGZ,PPPPO,PPUO/G), R4 - športsko - rekreacijska namjena - teniski centar (PPŽ,PPGZ,PPPPO,PPUO/G), R5 - športsko - rekreacijska namjena - centar za vodene športove (PPŽ,PPGZ,PPPPO,PPUO/G), P - poljoprivredno tlo isključivo osnovne namjene, P1 - poljoprivredno tlo - osobito vrijedno obradivo tlo, P2 - poljoprivredno tlo - vrijedno obradivo tlo, P3 - poljoprivredno tlo - ostala obradiva tla, Š - šuma isključivo osnovne namjene, Š1 - šuma – gospodarska, Š2 - šuma - zaštitna šuma, Š3 - šuma - šuma posebne namjene, 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 - odmorište, 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

4 od 4

10.5. Obavijesti iz ZKC-a

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

OBAVIJEST IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA

Zatražio/la: KARLA BOŽAC (27420165358)

ID Obavijesti: 75267

Za zaprimljeni zahtjev **103154** u svrhu utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnine na adresi ULICA MARSOVOG POLJA , PULA - POLA obavještavamo Vas da na dan izdavanja ove obavijesti ne raspolažemo traženim (poredbenim) podatcima u Zbirci kupoprodajnih cijena Informacijskog sustava tržišta nekretnina. Svaki Zahtjev i Obavijest iz eNekretnina pohranjuje se za potrebe eventualne rekonstrukcije predmeta.

KLASA: 940-03/26-01/95

URBROJ: 2163-7-05-04-0589-26-2

PULA-POLA, 18.2.2026.

IZRADIO/IZRADILA:

DANIJELA ZUBIĆ

ODOBRIO/ODOBRILA:

Stranica **1** od **1**

REPUBLIKA HRVATSKA ISTARSKA ŽUPANIJA
UPRAVNI ODJEL ZA PROSTORNO UREĐENJE I GRADNJU
ODSJEK ZA ANALIZU TRŽIŠTA NEKRETNINA

OBAVIJEST IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA

Zatražio/la: KARLA BOŽAC (27420165358)

ID Obavijesti: 75376

Za zaprimljeni zahtjev **103339** u svrhu utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnine na adresi ULICA MARSOVOG POLJA , PULA - POLA obavještavamo Vas da na dan izdavanja ove obavijesti ne raspolažemo traženim (poredbenim) podatcima u Zbirci kupoprodajnih cijena Informacijskog sustava tržišta nekretnina. Svaki Zahtjev i Obavijest iz eNekretnina pohranjuje se za potrebe eventualne rekonstrukcije predmeta.

KLASA: 364-02/26-01/59

URBROJ: 2163-18-10/04-26-03

IZRADIO/IZRADILA:

ODOBRIO/ODOBRILA:

PULA-POLA, 20.2.2026.

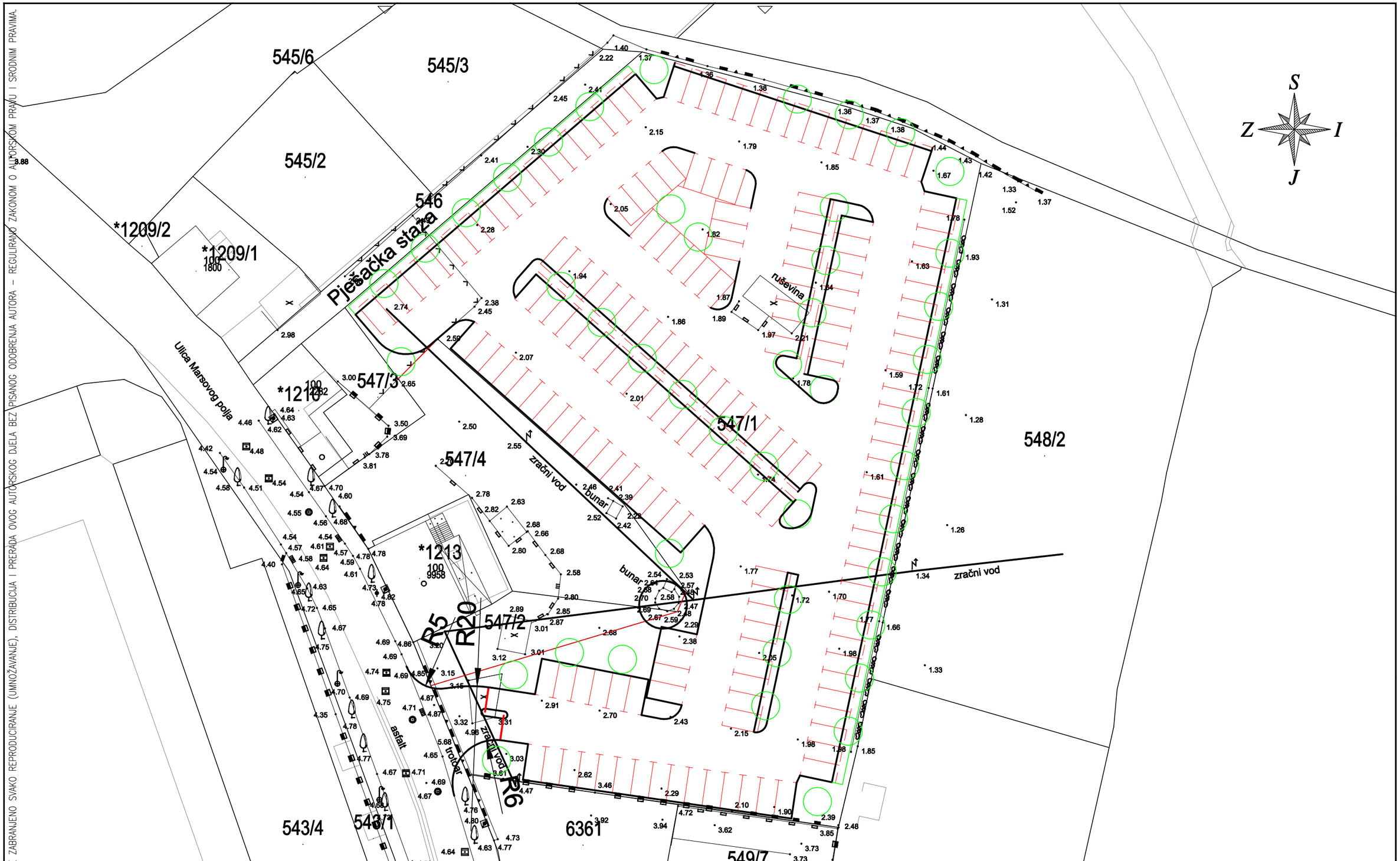
ARDENA DURAS

ARDENA DURAS

Digitalno potpisao: ARDENA DURAS
Datum: 2026.02.20 13:26:29 +01'00'

Stranica **1** od **1**

STROGO JE ZABRANJENO SVAKO REPRODUCIRANJE (UMNOŽAVANJE), DISTRIBUCIJA I PRERADA OVOG AUTORSKOG DJELA BEZ PISANOG ODOBRENJA AUTORA – REGULIRANO ZAKONOM O AUTORSKOM PRAVU I SRODNIM PRAVIMA.



investitor / podnositelj zahtjeva PULA PARKING d.o.o. Prilaz kralja Salamona 4, Pula		glavni projektant ------	suradnik ------
građevina / zahvat u prostoru PARKIRALIŠTE KOD STADIONA			zajednička oznaka svih mapa ------
projektirani dio PROMETNICE		projektant Nino Burić, dipl.ing.građ.	oznaka 354E / datum izrade 0126
grafički prikaz SITUACIJA GRAĐEVINSKO OBLIKOVANJE			broj revizije 1. / redni broj 3.
mjerilo 1:500	strukovna odrednica GRAĐEVINSKI PROJEKT	razina razrade IDEJNO RJEŠENJE	

burić d.o.o. INFORMATIČKO PROJEKTANTSKI INŽENJERING