



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

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

KLASA:944-05/26-02/22
URBROJ:2163-7-01-01-0019-26-4
Pula, 17. srpanj 2026.

GRADSKO VIJEĆE
GRADA PULA - POLA

PREDMET: Zaključak o utvrđivanju prijedloga Odluke o prodaji zemljišta
neposrednom pogodbom – NS AGRO TRADE d.o.o.
- dostavlja se

U predmetu razmatranja i utvrđivanja prijedloga Odluke o prodaji zemljišta neposrednom pogodbom – NS AGRO TRADE d.o.o., 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 17. srpnja 2026. godine, donio je

ZAKLJUČAK

1. Utvrđuje se prijedlog Odluke o prodaji zemljišta neposrednom pogodbom – NS AGRO TRADE d.o.o..

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





ISO 9001



ISO 27001



IQNet SR-10



Cro Cert

Temeljem čl. 35. st. 2.. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („Narodne novine“ broj: 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15 i 94/17), a u vezi sa člankom 48. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi („Narodne novine“ broj: 33/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13, 137/15, 123/17, 98/19 i 144/20), čl. 219. Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine“ broj 155/25) i čl. 39. Statuta Grada Pula - Pola (Službene novine – Bollettino ufficiale Pula - Pola broj 7/09, 16/09, 12/11, 1/13, 2/18, 2/20, 4/21 i 5/21), Gradsko vijeće Grada Pula - Pola, na sjednici održanoj dana _____ 2026. godine, donijelo je

O D L U K U

o prodaji zemljišta neposrednom pogodbom – NS AGRO TRADE d.o.o.

I

Utvrđuje se:

- da je NS AGRO TRADE d.o.o., Viškovo, Vozišće 59/c, OIB: 32680653527 podnio dana 09.06.2026. godine, Gradu Pula-Pola zahtjev za kupnju k.č. 1927/1 k.o. Pula, površine 2207 m2, pozivom na članak čl. 219. Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine broj 155/25“);
- da je NS AGRO TRADE d.o.o., Viškovo, Vozišće 59/c, OIB: 32680653527 ishodio pravomoćnu Lokacijsku dozvolu KLASA: UP/I 350-05/25-01/000011, URBROJ: 2163-7-04-02-0625-26-0011 od 03.06.2026. godine, za građenje zgrade poslovne namjene (trgovački i logistički centri), 2b skupine – Vrti centar Pula na naovoformiranoj građevnoj čestici k.č. 1925/1 k.o. Pula koja nastaje od k.č. 1925/1 i k.č. 1927/1 obje k.o. Pula prema lokacijskim uvjetima definiranim projektom dokumentacijom idejnim projektom – Arhitektonski projekt oznake 2512, iz srpnja 2025. godine, izrađivača RINEX d.o.o., Rijeka, (ovlašteni projektant: Đuro Ljubić, dipl.ing.arh, broj ovlaštenja A515), koji čini sastavni dio lokacijske dozvole;
- da slijedom navedenog utvrđenja nekretnina k.č. 1927/1 k.o. Pula predstavlja dio neizgrađenog zemljišta potrebnog za formiranje neizgrađene građevne čestice u skladu s aktom za provedbu zahvata u prostoru te taj dio ne prelazi 50 % površine planirane građevne čestice;
- da je procjenom sudskog vještaka tržišna vrijednost zemljišta koje čini k.č. 1927/1 k.o. Pula utvrđena u iznosu od 404.900,00 Eura (jedinичna tržišna vrijednost u iznosu od 183,46 Eura/m2);
- da su u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Puli, nekretnina k.č. 1927/1 k.o. Pula, upisana u vlasništvo Grada Pula - Pola;
- da je NS AGRO TRADE d.o.o. svojom Izjavom izrazio suglasnost s procijenjenom tržišnom vrijednosti nekretnine k.č. 1927/1 k.o. Pula u iznosu od 404.900,00 Eura te s obvezom isplate cjelokupnog iznosa kupoprodajne cijene u roku od 30 dana od dana sklapanja ugovora te troškove izrade elaborata procjene vrijednosti nekretnina u iznosu od 623,50 Eura.



ISO 9001



ISO 27001



IQNet SR-10



Cro Cert

II

Sukladno utvrđenjima iz točke I ove Odluke, Grad Pula - Pola, sa sjedištem u Puli, Forum 1, OIB: 79517841355, sklopit će, kao prodavatelj, ugovor o kupoprodaji k.č. 1927/1 k.o. Pula, površine 2207 m², s NS AGRO TRADE d.o.o., Viškovo, Vozišće 59/c, OIB: 32680653527, kao kupcem, za utvrđenu ukupnu kupoprodajnu cijenu u iznosu od 404.900,00 Eura, uz obvezu isplate cjelokupnog iznosa kupoprodajne cijene u roku od 30 dana od dana sklapanja ugovora.

III

Kupac nekretnine dužan je platiti Gradu Pula - Pola troškove izrade elaborata procjene vrijednosti nekretnina u iznosu od 623,50 Eura, na žiro račun Grada Pule-Pola broj IBAN HR9523600001835900006 Grad Pula-Pola-Proračun, model 68, pozivom na broj 7706-OIB u roku od 30 dana od dana sklapanja Ugovora o kupoprodaji. Javnobilježničke troškove i troškove zemljišnoknjižne provedbe ugovora snosi kupac.

IV

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

V

Ova Odluka stupa na snagu danom donošenja.

KLASA:944-05/26-02/22

URBROJ:

Pula,

GRADSKO VIJEĆE GRADA PULA - POLA

PREDSJEDNIK
Valter Boljunčić

O B R A Z L O Ž E N J E

PRAVNI TEMELJ ZA DONOŠENJE AKTA:

Pravni temelj za donošenje Odluke predstavlja čl. 35. st. 2.. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („Narodne novine“ broj: 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15 i 94/17), a u vezi sa člankom 48. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi („Narodne novine“ broj: 33/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13, 137/15, 123/17, 98/19 i 144/20), čl. 219. Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine“ broj 155/25) i čl. 39. Statuta Grada Pula - Pola (Službene novine – Bollettino ufficiale Pula - Pola broj 7/09, 16/09, 12/11, 1/13, 2/18, 2/20, 4/21 i 5/21).

OSNOVNA PITANJA KOJA SE UREĐUJU AKTOM:

Predlaže se donošenje Odluke o prodaji zemljišta k.č. 1927/1 k.o. Pula, površine 2207 m2, neposrednom pogodbom trgovačkom društvu NS AGRO TRADE d.o.o., Viškovo, Vozišće 59/c, OIB: 32680653527.

PRIKAZ STANJA KOJE SE UREĐUJE AKTOM:

Trgovačko društvo NS AGRO TRADE d.o.o., Viškovo, Vozišće 59/c, OIB: 32680653527, podnijelo je dana 09.06.2026. godine, Gradu Pula - Pola zahtjev za kupnju k.č. 1927/1 k.o. Pula, površine 2207 m2, pozivom na članak čl. 219. Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine broj 155/25“).

Predmetnom zahtjevu je priložena:

- Lokacijska dozvola KLASA: UP/I 350-05/25-01/000011, URBROJ: 2163-7-04-02-0625-26-0011 od 03.06.2026. godine, za građenje zgrade poslovne namjene (trgovački i logistički centri), 2b skupine – Vrti centar Pula na naovoformiranoj građevnoj čestici k.č. 1925/1 k.o. Pula koja nastaje od k.č. 1925/1 i k.č. 1927/1 obje k.o. Pula prema lokacijskim uvjetima definiranim projektnom dokumentacijom idejnim projektom – Arhitektonski projekt oznake 2512, izrađivača RINEX d.o.o., Rijeka, (ovlašteni projektant: Đuro Ljubić, dipl.ing.arh, broj ovlaštenja A515), koji čini sastavni dio lokacijske dozvole;

- Potvrda o pravomoćnosti rješenja KLASA: UP/I 350-05/25-01/000011, URBROJ: 2163-7-04-02-0625-26-0011 od 06.07.2026. godine, kojim je utvrđena pravomoćnost navedene Lokacijske dozvole.

Iz isprava priloženih zahtjevu vidljivo je da nekretnina k.č. 1927/1 k.o. Pula, površine 2207 m2 Pula predstavlja dio neizgrađenog zemljišta potrebnog za formiranje neizgrađene građevne čestice u skladu s aktom za provedbu zahvata u prostoru te da taj dio ne prelazi 50 % površine planirane građevne čestice.

Odredbom stavka čl. 219. Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine broj 155/25“) propisano je da su jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave mogu na zahtjev vlasnika zemljišta, odnosno građevine, odnosno investitora zgrade po tržišnoj cijeni prodati bez provedbe javnog natječaja zemljište koje čini dio neizgrađenog zemljišta potrebnog za formiranje neizgrađene građevne čestice u skladu s aktom za provedbu zahvata u prostoru, ako taj dio ne prelazi 50 % površine planirane građevne čestice.

Procjenom sudskog vještaka tržišna vrijednost zemljišta koje čini k.č. 1927/1 k.o. Pula utvrđena je u iznosu od 404.900,00 Eura (jedinična tržišna vrijednost u iznosu od 183,46 Eura/m²).

Predloženi rok i način plaćanja jednaki su roku i načinu plaćanja koji se ugovaraju prilikom prodaje građevinskog zemljišta u vlasništvu Grada Pula - Pola putem javnog nadmetanja.

Slijedom navedenog, predlaže se donošenje ove Odluke o prodaji zemljišta neposrednom pogodbom.

PROCJENA POTREBNIH FINACIJSKIH SREDSTAVA ZA PROVEDBU AKTA:

Za provedbu ove Odluke nije potrebno izdvojiti sredstva iz proračuna Grada Pula - Pola.

PROČELNIK
Danijel Ferić



REPUBLIKA HRVATSKA
ISTARSKA ŽUPANIJA
 GRAD PULA-POLA
UPRAVNI ODJEL ZA IZGRADNJU,
KOMUNALNO GOSPODARSTVO,
PROMET I IMOVINU
Odsjek za komunalno gospodarstvo i
promet



ISO 9001



ISO 27001



IQNet SR-10



Cro Cert

REPUBBLICA DI CROAZIA
REGIONE ISTRIANA
 CITTÀ DI PULA-POLA
ASSESSORATO ALL'EDIFICAZIONE,
GESTIONE DEI SERVIZI COMUNALI,
TRAFFICO E PATRIMONIO
Sezione alla gestione dei servizi comunali e
del traffico

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

KLASA:940-03/26-03/15
URBROJ:2163-7-05-03-0524-26-3
Pula, 27.04.2026

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

PREDMET: **Mišljenje Procjeniteljskog povjerenstva na procjembeni elaborat br. Z-2/26-P-1/26 kojim se utvrđuje tržišna vrijednost nekretnine k.č.br. 1927/1 k.o. Pula;**
-dostavlja se

Poštovani,

temeljem Vašeg zahtjeva za dostavu mišljenja procjeniteljskog povjerenstva na procjembeni elaborat br. Z-2/26-P-1/26 ovlaštenog procjenitelja Jasminka Peharda-Doblanović, dipl.ing.arh. iz veljače 2026. godine, kojim se utvrđuje tržišna vrijednost nekretnine **k.č.br. 1927/1 k.o. Pula**, dostavljamo Vam mišljenje kako slijedi.

Procjeniteljsko povjerenstvo je na svojoj sjednici, održanoj dana 17. travnja 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



ISO 9001



ISO 27001



IQNet SR-10



Cro Cert

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

Iskazana jedinična vrijednost za zemljište u elaboratu vještaka u iznosu od 183,48 eura/m² je u okviru prosječne cijene iz Evidencije o prometu nekretnina informacijskog sustava Porezne uprave u razdoblju vrednovanja nekretnine vještaka, te je ista prihvatljiva u odnosu na prosječnu cijenu iz informacijskog sustava Porezne uprave.

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.

NS AGRO TRADE d.o.o.

**Vozišće 59/c
51216 Viškovo**

**Tel: + 385 51 256 900
Mob: + 385 91 6394 166
E-mail: renato@vrtnicentar.hr
OIB: 32680653527**

Viškovo, 8. srpnja 2026.

GRAD PULA

Upravni odjel za izgradnju,
komunalno gospodarstvo,
promet i imovinu

IZJAVA

Ovime izjavljujemo da smo suglasni s procijenjenom tržišnom vrijednošću nekretnine k.č. 1927/1 k.o. Pula, površine 2.207 m², u iznosu od **404.900,00 EUR**.

Također smo suglasni s obvezom isplate cjelokupnog iznosa kupoprodajne cijene u roku od 30 dana od dana sklapanja ugovora o kupoprodaji, kao i s obvezom podmirenja troškova izrade elaborata procjene vrijednosti nekretnine u iznosu od **623,50 EUR**.

Direktor

Renato Krulčić

NS AGRO TRADE
d.o.o. za proizvodnju i trgovinu
VIŠKOV O - Vozišće 59/C
Tel. 051/256-626



REPUBLIKA HRVATSKA
Istarska županija - Regione Istriana
Grad Pula - Pola
Upravni odjel za urbanizam, graditeljstvo i
zaštitu okoliša

ID obrasca: F63-Z00-B1
Digitalni potpis

KLASA: UP/I-350-05/25-01/000011
URBROJ: 2163-7-04-02-0625-26-0014
Pula, 06.07.2026.

POTVRDA O PRAVOMOĆNOSTI RJEŠENJA

S danom 01.07.2026. izdana Lokacijska dozvola, KLASA: UP/I-350-05/25-01/000011, URBROJ: 2163-7-04-02-0625-26-0011 od 03.06.2026., postala je pravomoćna.

POMOĆNICA PROČELNICE

JOSIPA RADETIĆ KRIŠTO, mag.iur.

NA ZNANJE:

- elektroničku ispravu putem korisničkog pretinca
 - NS AGRO TRADE, d. o. o. - po opunomoćeniku
Viškovo, Vozišće 59C, HR-51216 Viškovo
 - ĐURO LJUBIĆ - opunomoćenik
Omišalj, Buč 4, HR-51513 Omišalj





REPUBLIKA HRVATSKA
Istarska županija - Regione Istriana
Grad Pula - Pola
Upravni odjel za urbanizam, graditeljstvo i
zaštitu okoliša

ID obrasca: F38-Z02-A2
Digitalni potpis

KLASA: UP/I-350-05/25-01/000011
URBROJ: 2163-7-04-02-0625-26-0011
Pula, 03.06.2026.

Istarska županija - Regione Istriana, Grad Pula - Pola, Upravni odjel za urbanizam, graditeljstvo i zaštitu okoliša, OIB 79517841355, na temelju članka 115. stavka 1. Zakona o prostornom uređenju (NN br. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19 i 67/23; dalje u tekstu: ZPU), rješavajući po zahtjevu koji je podnio investitor NS AGRO TRADE, d. o. o., OIB: 32680653527, Viškovo, Vozišće 59C, zastupan po opunomoćeniku Đuri Ljubiću, OIB: 06994105064, Omišalj, Buč 4, izdaje

LOKACIJSKU DOZVOLU

I. Lokacijska dozvola se izdaje za:

- građenje zgrade poslovne namjene (trgovački i logistički centri), 2.b skupine - Vrtini centar Pula,

na novoformiranoj građevnoj čestici k.č.br. 1925/1 (nastaje od k.č.br. 1925/1 i k.č.br. 1927/1 k.o. Pula) k.o. Pula, za koju su lokacijski uvjeti definirani priloženom projektnom dokumentacijom:

MAPA 1

idejni projekt - Arhitektonski projekt, oznake 2512 od travnja 2026. godine

- projektant: Đuro Ljubić, dipl.ing.arh., broj ovlaštenja A515
- projektantski ured: RINEX d. o. o., Rijeka, Dolac 9, HR-51000 Rijeka, OIB: 85247809073

potpisano kvalificiranim elektroničkim potpisom po ovlaštenim projektantima strukovnih odrednica, a isti je sastavni dio lokacijske dozvole.

- II. Na predmetnu projektnu dokumentaciju obveza pribavljanja suglasnosti, potvrda odnosno dozvola nije propisana Zakonom.
- III. Ova lokacijska dozvola važi četiri godine od dana njene pravomoćnosti. U tom roku potrebno je podnijeti zahtjev za izdavanje akta za građenje.
- IV. Na temelju ove lokacijske dozvole ne može se započeti sa građenjem, već je potrebno ishoditi akt za građenje prema odredbama Zakona o gradnji.

OBRAZLOŽENJE

Podnositelj, investitor NS AGRO TRADE, d. o. o., OIB: 32680653527, Viškovo, Vozišće 59C, zastupan po opunomoćeniku Đuri Ljubiću, OIB: 06994105064, Omišalj, Buč 4, je zatražio podneskom zaprimljenim dana 23.12.2025. izdavanje lokacijske dozvole za:



- građenje zgrade poslovne namjene (trgovački i logistički centri), 2.b skupine - Vrtni centar Pula,

na novoformiranoj građevnoj čestici k.č.br. 1925/1 (nastaje od k.č.br. 1925/1 i k.č.br. 1927/1 k.o. Pula) k.o. Pula.

U spis je priložena zakonom propisana dokumentacija i to:

- idejni projekt u elektroničkom obliku iz točke I. izreke lokacijske dozvole
- punomoć Dure Ljubića za zastupanje investitora
- Izjava o usklađenosti idejnog projekta sa prostorno planskom dokumentacijom
- nostrifikacija projektne dokumentacije se sukladno Zakonu ne utvrđuje
- dokaz pravnog interesa:
 - Zemljišno-knjižni izvadak Općinskog suda u Puli-Pola, Zemljišnoknjižnog odjela Pula, zk.ul. 124370 k.o. Pula, upisan pod OSS evidencijskim brojem 362843/2026,
 - Zemljišno-knjižni izvadak Općinskog suda u Puli-Pola, Zemljišnoknjižnog odjela Pula, zk.ul. 117762 k.o. Pula, upisan pod OSS evidencijskim brojem 362847/2026
 - Suglasnost za izdavanje Lokacijske dozvole KLASA: 940-03/26-01/142, URBROJ: 2163-7-05-04-0247-26-2, izdana 20.03.2026. godine po Gradu Puli-Pola, Upravnom odjelu za izgradnju, komunalno gospodarstvo, promet i imovinu, Odsjeku za upravljanje imovinom

Zahtjev je osnovan.

U postupku izdavanja lokacijske dozvole utvrđeno je sljedeće:

- u spis je priložena zakonom propisana dokumentacija
- obveza pribavljanja suglasnosti, potvrda odnosno dozvola nije propisana Zakonom
- uvidom u idejni projekt iz točke I. izreke ove dozvole, izrađenom po ovlaštenim osobama, utvrđeno je da je taj projekt izrađen u skladu sa odredbama sljedeće prostorno planske dokumentacije:
 - Prostorni plan uređenja Grada Pule (Službene novine Grada Pule broj 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 i 13/19-pročišćeni tekst),
 - Generalni urbanistički plan grada Pule (Službene novine Grada Pule br. 5a/08, 12/12, 5/14, 8/14-pročišćeni tekst, 10/14, 13/14, 19/14-pročišćeni tekst, 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),
 - Urbanistički plan uređenja "Istočna poslovna zona" (Službene novine Grada Pule broj 12/12, 3/21 i 7/21-pročišćeni tekst; dalje u tekstu: UPU).

Prema UPU-u predmetna čestica nalazi se:

- prema kartografskom prikazu br. 1. - namjena prostora: unutar zone „M8“ - mješovita namjena stambeno-poslovno, javna i društvena namjena,
- prema kartografskom prikazu br. 2.3. - prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža: unutar zone elektroenergetika - srednji napon,
- prema kartografskom prikazu br. 3. - uvjeti korištenja, uređenja i zaštite prostora: unutar III. zone vodozaštitnog područja,
- prema kartografskom prikazu 4.1 - način i uvjeti gradnje: unutar oznake zone 50 - urbana morfologija G,



- prema kartografskom prikazu 4.2. - oblici korištenja: unutar zone gradnje pretežno novih građevina.

Kartografski prikazi iz prostornog plana sa legendom i sastavnicom prilažu se kao prilog ovoj zabilješci.

Pregledom dokumentacije utvrđeno je da je ista u pogledu lokacijskih uvjeta i načina gradnje u skladu s planovima, i to:

- Površina novoformirane građevne čestice iznosi 9089 m², što je u skladu sa člankom 29. i 30. UPU-a;
 - Slobodnostojeća zgrada velikih gabarita planirana je u maksimalnim tlocrtnim dimenzijama 50 m x 55 m kao poslovni objekt trgovačke namjene sa ugostiteljskim sadržajem, a što je u skladu sa člankom 15. stavkom 2., člankom 18. stavkom 1. i 2. te člankom 22. stavkom 1. UPU-a;
 - Planirana slobodnostojeća zgrada imati će dvije nadzemne etaže (Pr+1k), što je u skladu sa člankom 33. stavkom 1. te člankom 34. stavkom 2. UPU-a;
 - Visina planirane zgrade do gornjeg ruba nosive konstrukcije zadnjeg kata iznosi 8,30 m, mjereno od najniže kote konačno zaravnatog i uređenog terena uz pročelje na njegovom najnižem dijelu, što je u skladu sa člankom 32 stavkom 1. te člankom 34. stavkom 2. UPU-a;
 - Planirana zgrada oblikovana je u skladu sa člankom 39. UPU-a;
 - Gradivi dio građevne čestice određen je s jedne strane građevnim pravcem na udaljenosti od minimalno 5 m od regulacijskog pravca, a na drugim stranama udaljen je od granice građevne čestice minimalno 6 m, što je u skladu sa člankom 37. stavkom 9. i 11. UPU-a te člankom 36. i člankom 27. stavkom 2. podstavkom 6. UPU-a;
 - Koeficijent izgrađenosti građevne čestice iznosi 0,30, što je u skladu sa člankom 31. stavkom 1. te člankom 34. stavkom 2. UPU-a;
 - Koeficijent iskoristivosti građevne čestice iznosi 0,31, što je u skladu sa člankom 31. stavkom 5. te člankom 34. stavkom 2. UPU-a;
 - Hortikulturno će se urediti 23% građevne čestice na način da će se neizgrađeni dio iste čestice urediti i zasaditi biljkama primorskog karaktera, što je u skladu sa člankom 40. stavkom 11. UPU-a;
 - Građevna čestica će se ograditi ogradim zidom u skladu sa člankom 43. stavkom 2. i 3. UPU-a;
 - Na građevnoj čestici planirano je nasipavanje i usijecanje na način koji je u skladu sa člankom 40. stavkom 2. UPU-a;
 - Boja pročelja zgrade planirana je u skladu sa člankom 39. UPU-a;
 - Na građevnoj čestici predviđeno je ukupno 80 vanjskih i nenatkrivenih parkirnih mjesta, od kojih su predviđena 4 obiteljska parkirna mjesta te 4 parkirna mjesta za vozila osoba s invaliditetom i osoba smanjene pokretljivosti, te su ista planirana u skladu sa člankom 46. UPU-a te u skladu sa Tehničkim propisom o osiguranju pristupačnosti građevina osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti (NN br. 155/25).
- d) idejni projekt izradila je ovlaštena osoba, propisano je označen, te je izrađen na način da je onemogućena promjena njegova sadržaja odnosno zamjena njegovih dijelova
- e) postoji obaveza izrade urbanističkog plana uređenja sukladno Zakonu o prostornom uređenju, urbanistički plan je donesen



- f) postoji mogućnost priključenja građevne čestice, odnosno građevine na prometnu površinu putem prometnice za koju je 28.10.2021. godine izdana Građevinska dozvola KLASA: UP/I-361-03/21-01/000273, URBROJ: 2168/01-04-04-0426-21-0009, po Gradu Puli-Pola, Upravnom odjelu za prostorno planiranje i zaštitu okoliša, Odsjeku za gradnju, pravomoćna od 23.11.2021. godine te Rješenje o produženju važenja građevinske dozvole KLASA: UP/I-361-03/24-01/000310, URBROJ: 2163-7-05-03-0404-25-0003, izdano 20.05.2025. godine po Gradu Puli-Pola, Upravnom odjelu za upravljanje imovinom i imovinskopravne poslove, Odsjeku za gradnju, pravomoćno 11.06.2025. godine
- g) postoji mogućnost priključenja građevine na javni sustav odvodnje otpadnih voda
- h) postoji mogućnost priključenja građevine na niskonaponsku električnu mrežu
- i) strankama u postupku omogućeno je javnim pozivom da izvrše uvid u spis predmeta, i to u skladu sa člankom 142. stavkom 1. ZPU-a, te se na poziv nije odazvala niti jedna stranka.

Slijedom iznesenoga postupalo se prema odredbi članka 180. Zakona o prostornom uređenju, te je odlučeno kao u izreci.

Upravna pristojba za izdavanje ove lokacijske dozvole plaćena je u iznosu od 1.327,23 eura na račun broj HR95 2360 0001 8359 0000 6 prema tarifnom broju 20. Uredbe o tarifi upravnih pristojbi (Narodne novine broj 156/22).

Oslobođeno od plaćanja upravne pristojbe prema Tarifnom broju 1. Uredbe o tarifi upravnih pristojbi (Narodne novine, broj 156/22 i 130/25).

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

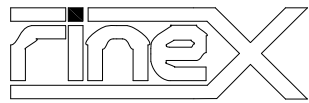
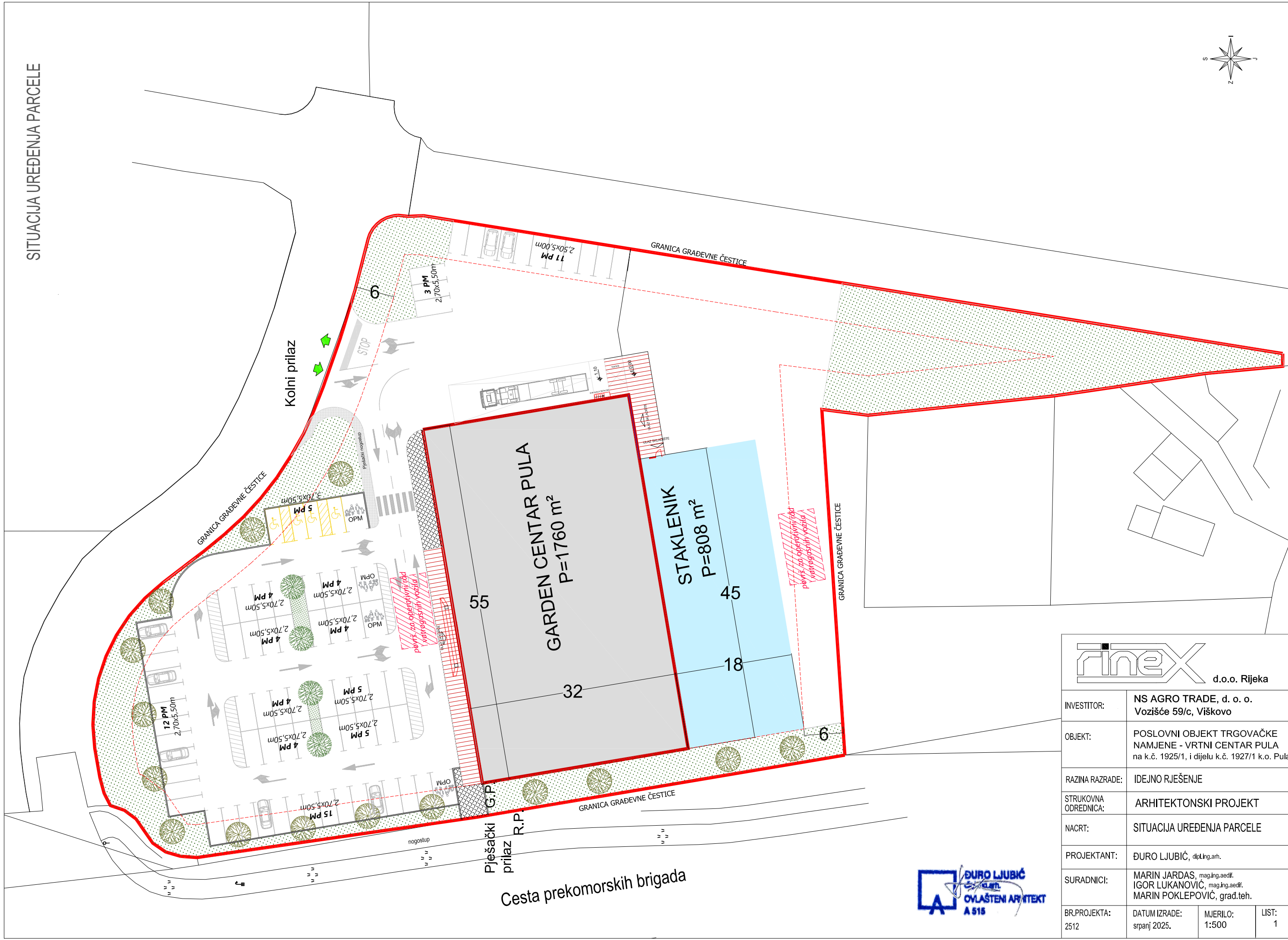
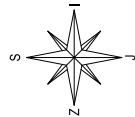
Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine, u roku od 15 dana od dana primitka. Žalba se predaje putem tijela koje je izdalo ovaj akt neposredno u pisanom obliku, poštom preporučeno, elektroničkim putem ili usmeno na zapisnik. Stranka se može odreći prava na žalbu neposredno u pisanom obliku, poštom preporučeno, elektroničkim putem ili usmeno na zapisnik, od dana primitka prvostupanjskog rješenja do dana isteka roka za izjavljivanje žalbe.

PROČELNICA
SANJA KLJAJIĆ DAKIĆ

DOSTAVITI:

- elektroničku ispravu putem pošte
 - NS AGRO TRADE, d. o. o. - po opunomoćeniku
Viškovo, Vozišće 59C, HR-51216 Viškovo
 - ĐURO LJUBIĆ - opunomoćenik
Omišalj, Buč 4, HR-51513 Omišalj
- ispis elektroničke isprave ovjerene elektroničkim potpisom putem oglasne ploče nadležnog tijela, te elektroničku ispravu ovjerenu elektroničkim potpisom putem elektroničke oglasne ploče
(<https://dozvola.mgipu.hr/oglasna-ploca/akti>), za stranke u postupku koje se nisu odazvale uvidu u spis





d.o.o. Rijeka

INVESTITOR:	NS AGRO TRADE, d. o. o. Vozišće 59/c, Viškovo		
OBJEKT:	POSLOVNI OBJEKT TRGOVAČKE NAMJENE - VRTNI CENTAR PULA na k.č. 1925/1, i dijelu k.č. 1927/1 k.o. Pula		
RAZINA RAZRADE:	IDEJNO RJEŠENJE		
STRUKOVNA ODREDNICA:	ARHITEKTONSKI PROJEKT		
NACRT:	SITUACIJA UREĐENJA PARCELE		
PROJEKTANT:	ĐURO LJUBIĆ, dipl.ing.arh.		
SURADNICI:	MARIN JARDAS, mag.ing.aedif. IGOR LUKANOVIĆ, mag.ing.aedif. MARIN POKLEPOVIĆ, grad.teh.		
BR.PROJEKTA: 2512	DATUM IZRADE: srpanj 2025.	MJERILO: 1:500	LIST: 1

Cesta prekomorskih brigada



Jasminka Peharda-Doblanović dipl.ing.arh.
Stalna sudska vještakinja za područje procjene vrijednosti nekretnina
Rješenje: Klasa: UP/I-710-03/23-01/383
52100 Pula, Kašćuni 1
Telefon: 0992303582
E-mail: jasminka.doblanovic@gmail.com

Elaborat br: Z-2/26- P -1/26

PROCJEMBENI ELABORAT



Nekretnina: **Građevinsko zemljište - k.č. 1927/1 k.o. Pula**

Lokacija: **52100 Pula, ulica Valmade**

Naručitelj: **Grad Pula , Upravni odjel za izgradnju, komunalno gospodarstvo, promet i imovinu**
OIB:79517841355

Svrha: **Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine - sklapanje Ugovora o kupoprodaji**

Pula, veljača 2026. godine

NARUČITELJ: Grad Pula , Upravni odjel za izgradnju, komunalno gospodarstvo, promet i imovinu

VLASNIK : GRAD PULA (1/1)
OIB:79517841355

IZVRŠITELJ: Jasminka Peharda-Doblanović dipl.ing.arh.
Stalna sudska vještakinja za područje procjene vrijednosti nekretnina

SAŽETAK VAŽNIH ČINJENICA

Nekretnina: Građevinsko zemljište - k.č. 1927/1 k.o. Pula

Adresa:	52100 Pula, ulica Valmade
Zemljišnoknjižni uložak:	117762
Zemljišnoknjižna čestica koja se procjenjuje :	1927/1 k.o. Pula
Površina k.č.:	2207m ²
ZK Katastarska općina:	Pula
Općinski sud u	Puli
Namjena:	Mješovita namjena (M8)
Svrha procjenjivanja:	Određivanje tržišne vrijednosti radi sklapanja Ugovora o kupoprodaji
Pretpostavka procjenjivanja:	Potrebe naručitelja
Datum pregleda nekretnine:	21.02.2026.

Pokazatelji vrijednosti:

Mišljenja sam da tržišna vrijednost

za nekretninu : Građevinsko zemljište - k.č. 1927/1 k.o. Pula

na lokaciji: 52100 Pula, ulica Valmade

iznosi :

€ 404.900,00

Procijenjena tržišna vrijednost nekretnine uvjetovana je trenutnim stanjem tržišta nekretnina i podložna je promjenama. Navedena vrijednost procijenjena je na promatrani rok u trajanju šest mjeseci do jedne godine i to ukoliko ne dođe do značajnih promjena na tržištu nekretnina uvjetovanih drugim parametrima, kao što su ekonomski, politički i drugi, trenutno neprocjenjivi parametri.



REPUBLIKA HRVATSKA
MINISTARSTVO PRAVOSUĐA I UPRAVE

KLASA: UP/I-710-03/23-01/383
URBROJ: 514-03-03-02/02-23-07

Zagreb, 19. prosinca 2023.

Ministarstvo pravosuđa i uprave, 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.), povodom zahtjeva Jasminke Peharda-Doblanović, diplomiranog inženjera arhitekture iz Pule, Kašćuni 1, OIB: 74767382290, u postupku imenovanja stalnog sudskog vještaka, donosi

RJEŠENJE

- I. Jasminka Peharda-Doblanović, diplomirani inženjer arhitekture iz Pule, Kašćuni 1, OIB: 74767382290, imenuje se stalnim sudskim vještakom za područje procjene vrijednosti nekretnina.
- II. Danom izvršnosti ovog rješenja imenovana će se upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva.

Obrazloženje

Jasminka Peharda-Doblanović, diplomirani inženjer arhitekture iz Pule, podnijela je zahtjev za imenovanje stalnim sudskim vještakom za područje procjene nekretnina.

Imenovana je zahtjevu priložila životopis, elektronički zapis iz Knjige državljana, ovjerenu presliku diplome Arhitektonskog fakulteta, Sveučilišta u Zagrebu o stečenom stručnom nazivu diplomiranog inženjera arhitekture, ovjerenu presliku uvjerenja o položenom stručnom ispit, ovjerenu presliku rješenja o upisu u Imenik ovlaštenih arhitekata Hrvatske komore arhitekata, 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, ovjerenu presliku mišljenja Hrvatskog društva sudskih vještaka i procjenitelja o imenovanju stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, rješenje Županijskog suda u Puli-Pola, broj: 4 Su-914/14 od 30. prosinca 2019. kojim se imenuje stalnim sudskim vještakom za područje graditeljstva i procjenu nekretnina i popis predmeta u kojima je obavila vještačenje.

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 države potpisnice Sporazuma o Europskom gospodarskom prostoru koja ima završen



LQRxqN5BPUCaDes6GLWviA

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 osuđena 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 te je riješeno kao u izreci rješenja.

Danom izvršnosti ovog rješenja imenovana će se na temelju članka 127.b stavka 3. 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. izreke ovog rješenja i vlastoručni potpis pohraniti u ovom Ministarstvu.

Uputa o pravnom lijeku:

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



DOSTAVITI:

1. Jasminka Peharda-Doblanović, Pula, Kašćuni I
2. Pismohrana-ovdje



LQRxqN5BPUCaDcs6GLWviA

SADRŽAJ:

1. Prijedlog

2. Zadatak

3. Nalaz

- 3.1. Lokacija nekretnine
- 3.2. Identifikacija
 - 3.2.1. Zemljišne knjige
 - 3.2.2. Katastar
- 3.3. Prostorno planska dokumentacija
- 3.4. Zatečeno stanje nekretnine
- 3.5. Dokumentacija

4. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina

5. Odabir metode procjenjivanja

6. Procjena tržišne vrijednosti nekretnine

- 6.1. Obilježja predmetnog zemljišta
- 6.2. Pregled kupoprodajnih cijena usporedivih nekretnina
- 6.3. Procjena vrijednosti zemljišta poredbenom metodom
 - 6.3.1. Međuvremensko (intertemporalno) izjednačenje - prilagodba tržištu
 - 6.3.2. Interkvalitativno izjednačavanje (za odstupanje u kakvoći)

7. Rekapitulacija - zaključak

8. Izjava vještaka

9. Popis primijenjenih propisa i literature

10. Prilozi

1. Prijedlog

Na temelju naloga naručitelja, Grada Pule, Upravnog odjela za izgradnju, komunalno gospodarstvo, promet i imovinu zatražena je izrada procjene tržišne vrijednosti nekretnine k.č. 1927/1 k.o. Pula radi sklapanja ugovora o kupoprodaji.

Predmet procjene je građevinsko zemljište u Puli k.č.1927/1 k.o. Pula upisana u ZK uložak 117762 k.o.Pula Općinskog suda u Puli .

2. Zadatak

Zadatak ovog vještačenja je utvrđivanje stanja i procjene tržišne vrijednosti nekretnine .

Elaborat se izrađuje na temelju očevida na terenu, podataka prikupljenih od naručitelja, te ostalih dostupnih neslužbenih podataka.

Očevid na licu mjesta sa fotografiranjem, a radi izrade ovog elaborata obavljen je 21.02.2025. godine.

Osnovica za vrednovanje:

Tržišna vrijednost

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

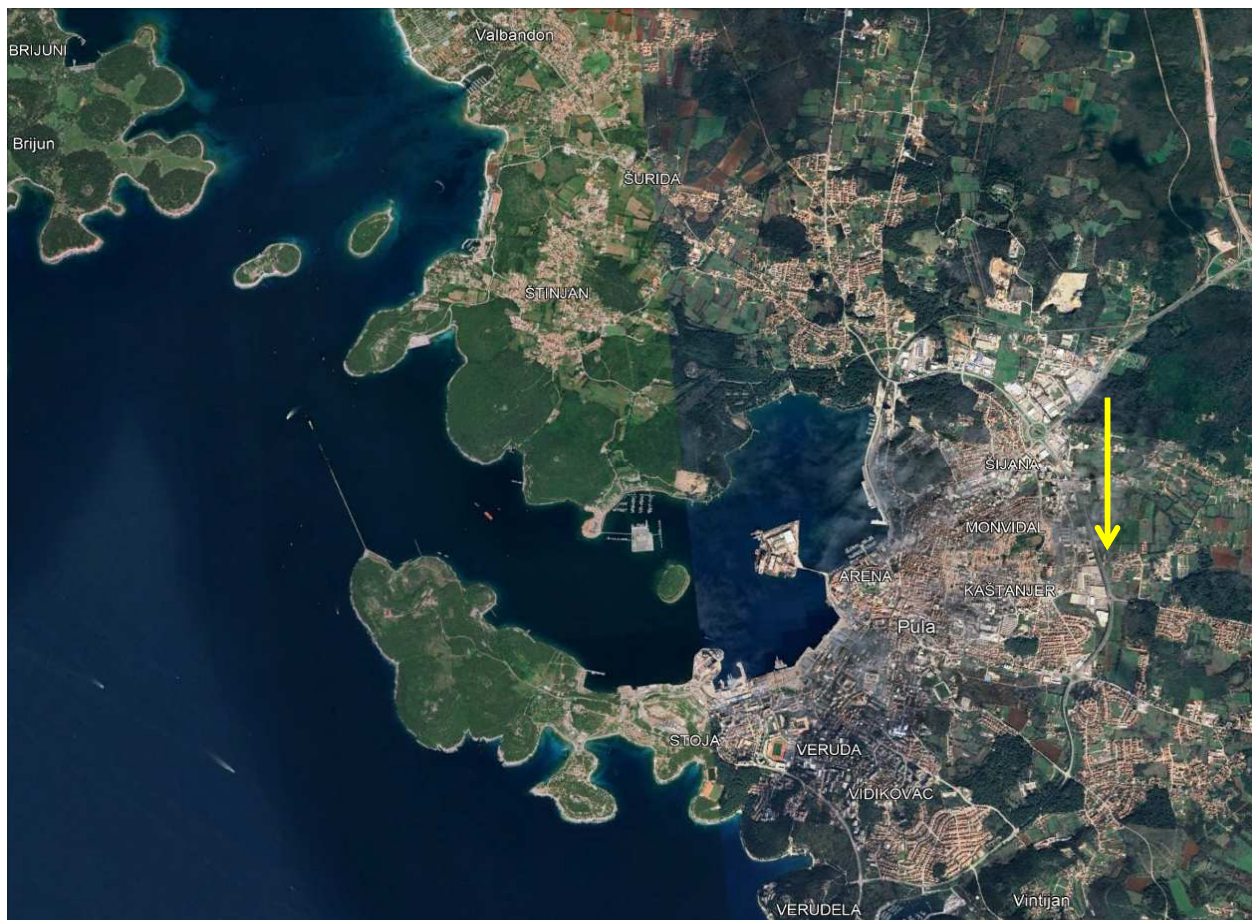
Za potrebu procjene korištena je sljedeća dokumentacija:

1. E - Izvadak iz zemljišnih knjiga, Zk.uložak br. 117762 k.o. Pula, stanje na dan 10. 02.2026.
2. E - izvadak iz BZP-a , stanje na dan 10.02.2026.
3. E izvadak iz katastarskog plana , stanje na dan 10.02.2026.

3. NALAZ

3.1. Lokacija nekretnine

Nekretnina se nalazi u perifernom dijelu Grada Pule, gradska četvrt Valmade, Zemljište se nalazi istočno od gradske obilaznice, cesta Prekomorskih brigada na koju je komunalno, prometno i vizualno orijentirano. Lokacija je dio gradskog područja prostorno identificiranog kao istočna poslovna zona.



izvor: www.google.hr

3.2. Identifikacija

3.2.1. ZEMLJIŠNE KNJIGE

z.k. uložak	katastarska općina (k.o.)	k.č.	oznaka zemljišta	površina zemljišta (m ²)
117762	Pula	1927/1	ORANICA	2.207,00
UKUPNO				2.207,00

Vlasnik: GRAD PULA (1/1)

Zabilježba: nema

Teret: nema

3.2.2. KATASTAR

K.č. 1927/1 k.o.Pula označena je na digitalnom katastarskom planu u nastavku.



Izvadak iz BZP-a

Stanje na dan 10.02.2026.

k.o.Pula

1927/1	oranica	površine	2207,00 m ²
Ukupno		površine	2207,00 m ²

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

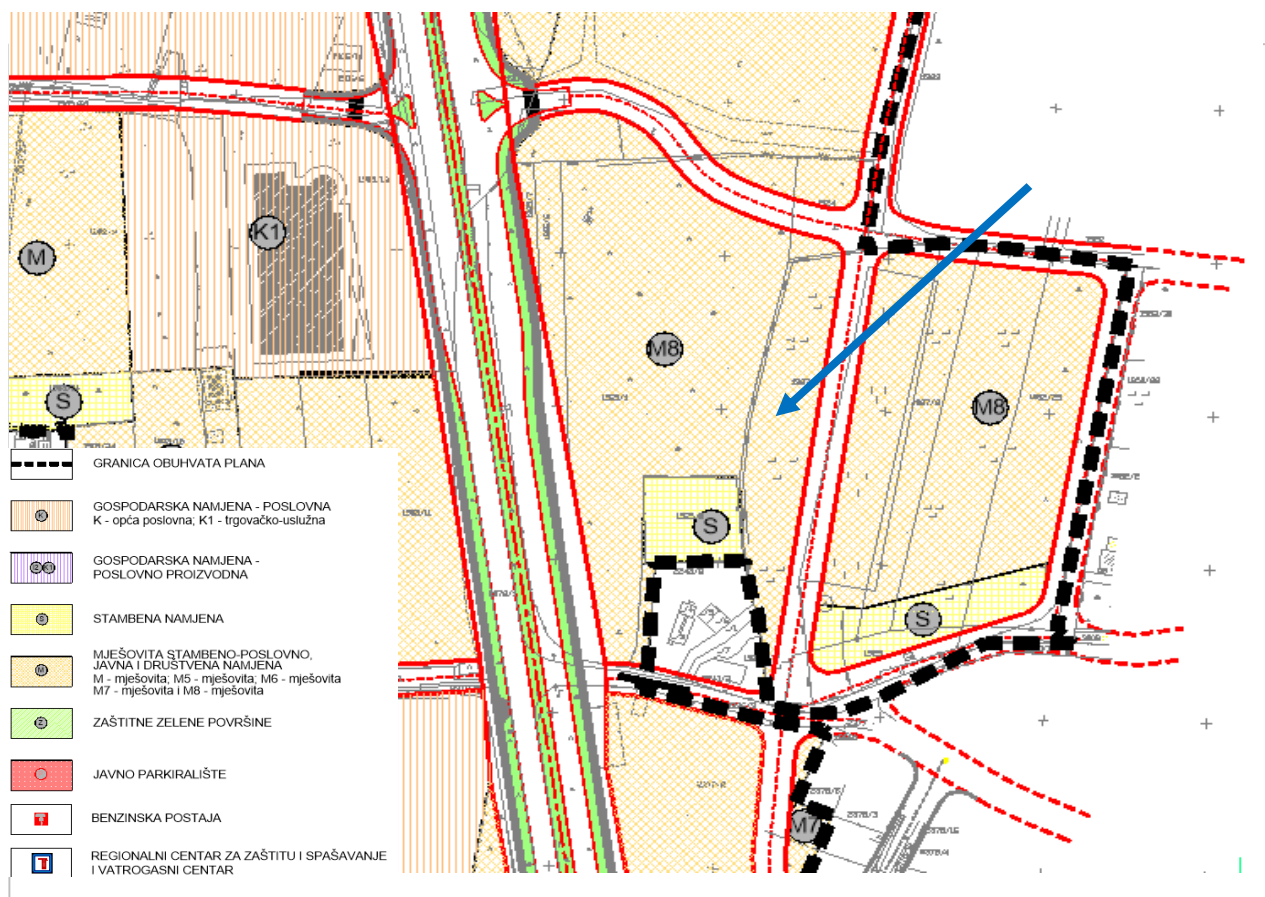
3.3. Prostorno planska dokumentacija

Za lokaciju relevantni prostorni plan je:

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

Izvor:www.pula.hr

Izvod iz UPU-a Istočna poslovna zona -list. Br. 1. Korištenje i namjena površina

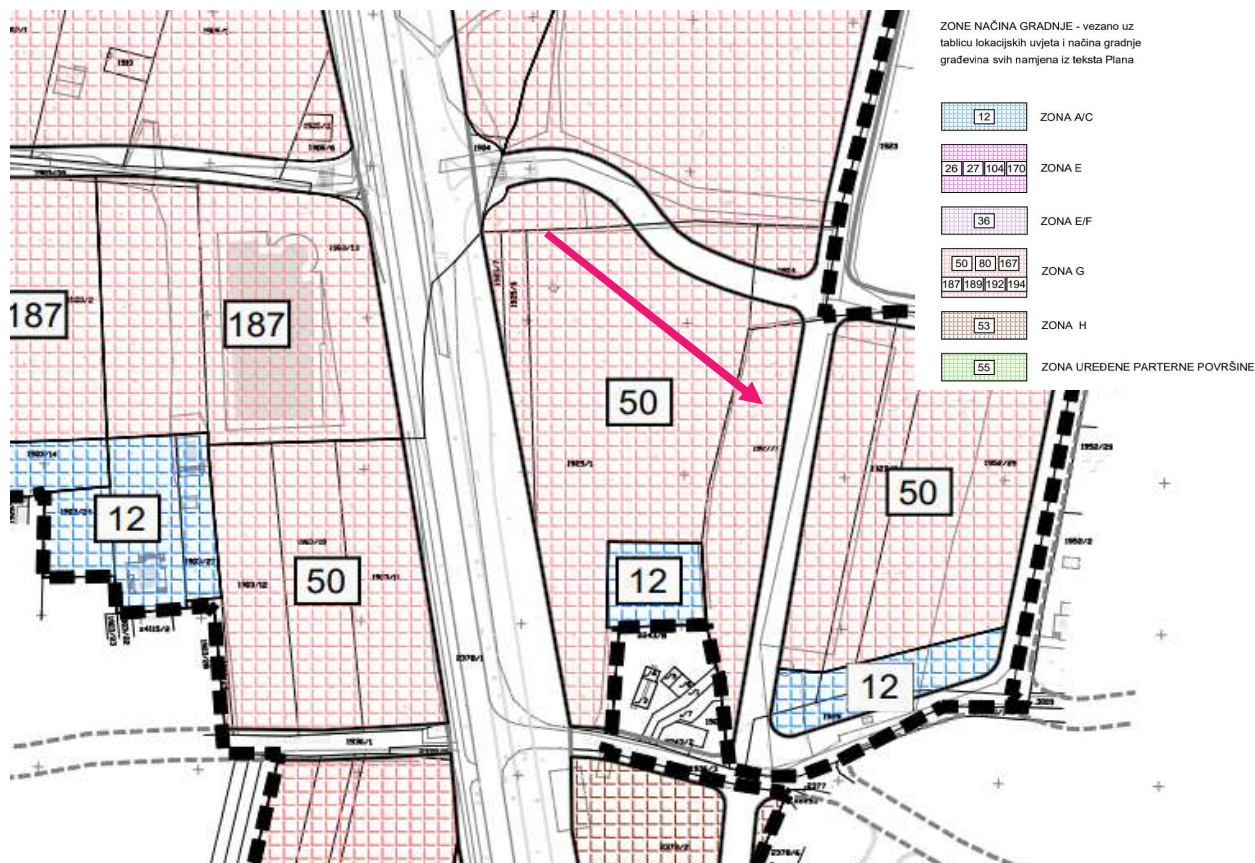


Urbanističkim planom uređenja na lokaciji je određena mješovita stambeno-poslovna javna i društvena namjena (M8)

Površine mješovite namjene (M) rezervirane su za gradnju građevina ovih namjena: stambene, gospodarske poslovne, javne i društvene namjene 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. Unutar ovih površina mogu se obavljati djelatnosti dozvoljene za stanovanje (S), za trgovačko-uslužnu namjenu (K1), za opću javnu i društvenu namjenu (D), te za sport (R1).

Unutar površina mješovite namjene M8 je osim namjena dozvoljenih za opću mješovitu (M) omogućena i gradnja građevina regionalnog centra za zaštitu i spašavanje, a zabranjena gradnja građevina isključivo stambene namjene.

Izvod iz UPU-a Istočna poslovna zona -list. Br. 4.1. Način i uvjeti gradnje



Prema rješenju iz UPU-a k.č. 1927/1 k.o. Pula se nalazi , unutar zone br.50 sa lokacijskim parametrima datim u tablici u nastavku:

TABLICA LOKACIJSKIH UVJETA I NAČINA GRADNJE GRAĐEVINA SVIH NAMJENA

a

Oznaka zone	zona	Minimalna površina izgrađenosti (m ²)	Maksimalna površina izgrađenosti (m ²)	Maksimalni koeficijent izgrađenosti	Najviša visina (m)	Najveći broj nadzemnih etaža	Maksimalni koeficijent iskoristenosti
12	A/C	70	250	0,40	10	3	1,2
26	E	200	800	0,70	15	5	4,2
27	E	200	800	0,50	12	4	2,5
36	E/F	50	800	0,70	15	5	4,2
50	G	200	10000	0,50	15	5	3,0
53	H	500	20000	0,70	36	12	9,1
55	Uredene parterne površine	-	-	-	-	-	-
80	G	200	5000	0,50	15	5	3,0
104	E	200	2000	0,50	15	5	3,0
167	G	1000	30000	0,70	15	5	4,2
170	E	200	2400	0,50	15	5	3,0
187	G	500	2500	0,70	22	7	5,6
189	G	200	10000	0,50	19	6	3,5
192	G	200	10000	0,50	22	7	4,0
194*	G	100	10000	0,50	15	5	3,0

Unutar zone 50 je planirana gradnja građevina tipologije G koja podrazumijeva SLOBODNOSTOJEĆE GRAĐEVINE I KOMPLEKSE VELIKIH GABARITA svih namjena osim novoplanirane isključivo stambene koje su od svih granica vlastite građevne čestice, osim ulične, udaljene minimalno 6 metara.

Udaljenost građevnog pravca od pripadajućeg regulacijskog pravca, planom je određena na udaljenosti od najmanje 3,0 m a najviše 30 m.

Mogućnosti gradnje na nekretnini ograničavati će izduženi oblik sa najvećom širinom od cca 21m.

Propisani lokacijski parametri udaljenosti gradivog dijela od minimalno 6m i minimalna udaljenost građevnog pravca od 3,0m definirati će građivi dio najveće širine od oko 12m bruto.

3.4. Zatečeno stanje nekretnina

Predmet procjene je utvrđivanje vrijednosti nekretnine k.č. 1927/1 upisane u ZK uložak 117762 k.o. Pula Općinskog suda u Puli .

U naravi k.č. 1927/1 k.o. Pula je neizgrađeno građevinsko zemljište , neuređena zelena površina koja se ne obrađuje i na kojoj nema prisutnog uzraslog zelenila.

Zemljište je ravno bez nagiba.

Zemljište je izduženog oblika u formi nepravilnog pravokutnika. Dužom stranom je položeno uz k.č. 1927/5 k.o. Pula u vlasništvu Grada Pule- dio parcele prometnice formirane prema rješenju iz UPU-a.

Zemljištu se prema rješenju iz UPU-a pristupa preko prometnice planirane UPU-om formirane u katastarskom operatu.

Iako je gradnja na zemljištu ograničena oblikom nekretnine , zemljište je samostalno gradivo i prve je kategorije.

Prva kategorija zemljišta obuhvaća katastarske čestice na kojima su ispunjeni uvjeti za izdavanje građevinske dozvole prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje.

Datum očevida:	21.02.2026.
Datum kakvoće:	21.02.2026.
Datum vrednovanja:	21.02.2026.

3.5. Dokumentacija

Za potrebu izrade ovog elaborata korištena je neslužbena dokumentacija s interneta (ZK izvadci i stanje u katastru).

Za potrebu izrade ovog elaborata izvršen je osobni neslužbeni uvid u važeću prostorno-plansku dokumentaciju.

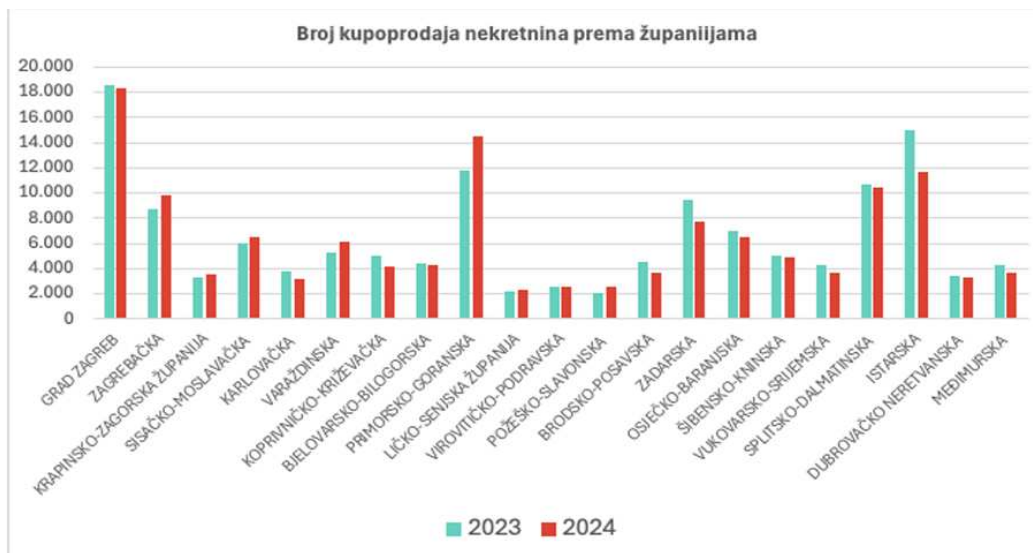
4. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina

4.1. Tržište nekretnina na području RH

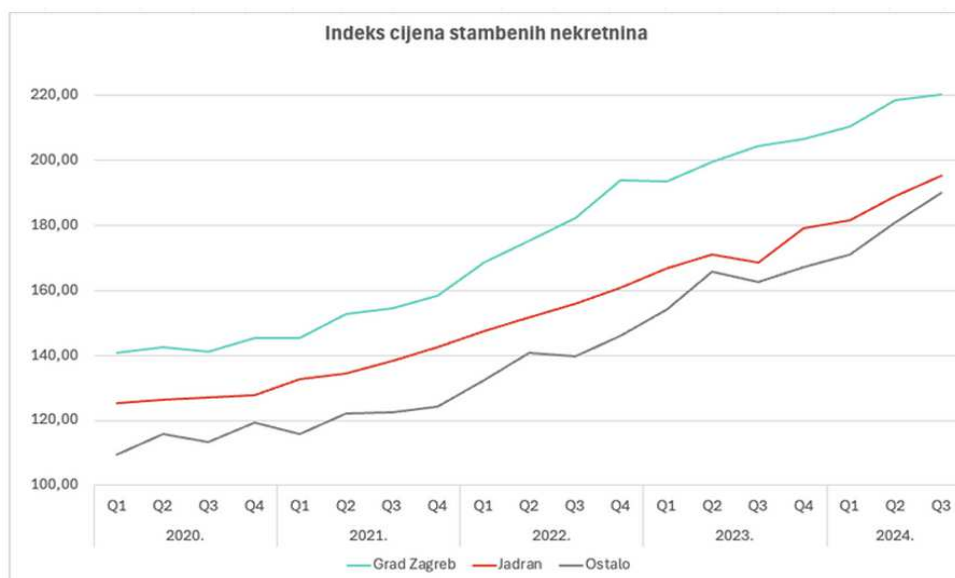
Prema podacima Porezne uprave u 2024. godini zabilježeno je 133.495 kupoprodaja nekretnina što je neznatno manje od 2022. godine (137.456) odnosno 2023. godine (137.381)



Najveći broj kupoprodaja, ostvaren je u Gradu Zagrebu. Najveći rast broja kupoprodaja 2024., u odnosu na 2023., ostvarila je Primorsko-goranska županija, dok je najveći pad broja kupoprodaja u Istarskoj županiji. U ostalim županijama broj kupoprodaja nekretnina ostao je na približno istim vrijednostima



Prema podacima Državnog zavoda za statistiku cijene stambenih objekata su u trećem kvartalu 2024. u odnosu na drugi kvartal 2024. prosječno rasle za 2,4%. U odnosu na treće tromjesečje 2023. (na godišnjoj razini) u prosjeku su više za 12,3%. Porast cijena stambenih objekata za Grad Zagreb iznosio je 0,8%, za Jadran 3,4%, a za ostatak Hrvatske 5,0%. U Gradu Zagrebu je vidljiva stagnacija indeksa, dok su cijene drugdje rasle ustaljenim trendom, najviše u statističkoj kategoriji "ostalo".



Ukupna izloženost hrvatskog financijskog sustava sistemskim rizicima ostala je umjereno povišena. Rizici iz domaćeg okružja proizlaze ponajprije iz snažnog rasta cijena stambenih nekretnina i intenzivnog kreditiranja privatnog sektora, dok bi moguća eskalacija geopolitičkih napetosti u međunarodnom okružju mogla biti povod za materijalizaciju rizika. Rizici na tržištu stambenih nekretnina su tijekom 2025. dodatno ojačali. Rast cijena ubrzao se pod utjecajem izraženog rasta zaposlenosti i plaća, poreznih poticaja te smanjenja kamatnih stopa, što je pridonijelo bržem rastu stambenog kreditiranja. Uz to, snažno je raslo i kreditiranje poduzeća, posebice onih povezanih s tržištem nekretnina.

Izvori:

- 1) *Predviđanje rizika pada cijena nekretnina u Hrvatskoj, HNB, listopad 2023.*
- 2) *Državni zavod za statistiku, DZS*
- 3) *Arvio Lab*

5. Odabir metode procjenjivanja

Sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina čl. 23 propisane su tri metode procjena: poredbena, prihodovna i troškovna metoda. Izbor metode ovisi o vrsti nekretnine, uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnom prometu, kao i druge okolnosti pojedinog slučaja.

5.1. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI POREDBENOM METODOM

Ova metoda se koristi uglavnom za utvrđivanje vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, apartmana, stambenih jedinica, obiteljskih kuća, garaža, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. U slučaju izgrađenih čestice, poredbena metoda se koristi za određivanje vrijednosti zemljišta kod troškovne i prihodovne metode.

Kod poredbene metode, vrijednost nekretnine određuje se uspoređivanjem stvarno postignutih otkupnih cijena usporedivih nekretnina u fer transakcijama. To zahtijeva detaljnu analizu tržišta. Analiziraju se nekretnine koje su prodane ili se nude na tržištu uz odgovarajuću korekciju i uspoređuju se njihova svojstva i svojstva nekretnine koja se procjenjuje. Metoda usporednih transakcija temelji se na načelu supstitucije, tj. da racionalni kupac neće htjeti za neku nekretninu platiti više nego što stoji neka druga nekretnina sličnih svojstava.

Poredbenom metodom se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

Korištene poredbene cijene, približne vrijednosti zemljišta i poredbeni pokazatelji izgrađenih katastarskih čestica, svojim obilježjima dokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima procjenjivane katastarske čestice, ako razlike u vrijednosti korištenih dodataka i odbitaka za interkvalitativno izjednačenje ne prelazi 40% izlazne vrijednosti.

5.2. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI PRIHODOVNOM METODOM

Ovaj se pristup može upotrijebiti samo kod vrednovanja nekretnina koje ostvaruju dobit. Kapitalizacija dobiti je postupak kojim predviđene prihode u budućnosti, uzevši u obzir moguće rizike, pretvaramo u jedinstvenu vrijednost u sadašnjosti. S pristupom procjeni nekretnina na temelju kapitalizacije dobiti utvrđuje se sadašnja vrijednost nekretnine na temelju dobiti koja se od nje očekuje u budućnosti. Osim bruto dobiti, koju nekretnina donosi, potrebno je ocijeniti troškove vezane uz upravljanje nekretninom i njezino održavanje.

Izračun tržišne vrijednosti nekretnine metodom kapitalizacije dobiti temelji se na čistom ostvarivom godišnjem prihodu građevine, kojeg treba umanjiti ukamaćivanjem vrijednosti zemljišta. Čisti prihod kapitalizira se faktorom kapitalizacije koji proizlazi iz kamatne stope za nekretnine i preostalog održivog vijeka korištenja građevine.

Prihodovna vrijednost izgrađenih zemljišta obuhvaća vrijednost zemljišta, vrijednost građevine i vrijednost uređaja, odnosno ugrađene, funkcionalne opreme. Opća prihodovna metoda primjenjuje se kad treba izračunati vrijednost građevina odvojeno od vrijednosti zemljišta na temelju budućeg prihoda. U tom slučaju vrijednost zemljišta se utvrđuje primjenom poredbene metode. Vrijednost zemljišta i vrijednost građevine zajedno daju prihodovnu vrijednost izgrađene građevne čestice.

5.3. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI TROŠKOVNOM METODOM

To je vrijednost dobivena zbrojem sadašnje građevinske vrijednosti nekretnine, vrijednosti zemljišta, komunalnog i vodnog doprinosa, priključaka te svih zavisnih troškova nastalih pri ishođenju dozvola temeljem kojih se gradi građevina. Ova metoda koristi se kod procjena vrijednosti nekretnina za nekretnine koje Naručitelj procjene vrijednosti koristi za vlastite potrebe ali i uz primjenu ostalih metoda procjenjivanja (ili primjenom faktora korekcije kojim se izračunata zamjenska vrijednost nekretnine obračunata troškovnom metodom svodi na tržišnu vrijednost).

Pri procjeni vrijednosti nekretnine troškovnom metodom, procjenjuje se visina reproduksijskih troškova, tj. troškova izgradnje potpuno jednake nove nekretnine. Od te vrijednosti odbija se iznos amortizacije, pribraja cijena građevinskog zemljišta koje pripada nekretnini. Pristup na temelju troškova u pravilu se upotrebljava za procjene nekretnina o kojima nema podataka o obavljenim transakcijama njima sličnih građevina.

Nova građevinska vrijednost

To je vrijednost svih radova i materijala te svih ostalih troškova izgradnje pod pretpostavkom građenja u trenutku procjenjivanja, čija se jedinična cijena uzima po izgradnji 1 m² NKP.

Jedinična cijena obuhvaća sve troškove izgradnje:

1. Vrijednost građevinskog zemljišta – određuje se iz procjenitelju poznatih podataka o prometu nekretnina, te usporedno s aktualno objavljenom ponudom zemljišta na istoj ili sličnim lokacijama,
2. Troškovi komunalnog doprinosa – određuju se sukladno donesenim odlukama jedinica lokalne samouprave i određenim jediničnim cijenama po m³ sagrađene građevine,
3. Troškovi vodnog doprinosa – određuju se sukladno Uredbi o visini vodnog doprinosa
4. Troškovi izrade tehničke dokumentacije i troškovi nadzora,
5. Troškovi ishođenja dozvola te sva ostala administrativna davanja i takse
6. Troškovi gradnje nekretnine, odnosno izvedbe građevinskih, obrtničkih i instalaterskih radova i opreme te uređenja okoliša (prometnice i hortikultura), određuju se temeljem podataka o troškovima građenja na području RH koji se tromjesečno objavljuju u biltenu "Standardna kalkulacija cijena u visokogradnji" u izdanju Instituta Građevinarstva Hrvatske, te temeljem drugih, procjenitelju
7. Troškovi priključaka na objekte i uređaje komunalne infrastrukture – određuju se temeljem odluka jedinica lokalne samouprave i komunalnih poduzeća koja isporučuju komunalne usluge.

Sadašnja građevinska vrijednost

U slučaju da se radi o starijim građevinama vrijednost istih se utvrđuje umanjeanjem u odnosu na starost. Umanjenje vrijednosti zbog starosti građevine utvrđuje se uzimanjem u obzir odnosa između predvidivog ostatka održivog vijeka korištenja građevine i održivog vijeka korištenja za pojedinu vrstu građevine, pri čemu se kao osnovica uzima ravnomjerno umanjeње vrijednosti kao postotak troška gradnje. Održivi vijek korištenja građevine je kod pravilnog gospodarenja građevinom gospodarski vijek korištenja građevina, odnosno broj godina tijekom kojih se pretpostavlja da će biti moguće gospodarski opravdano korištenje građevine sukladno njezinoj namjeni uz primjereno i redovito održavanje.

Zaključak:

S obzirom na vrstu nekretnine i dostupne podatke, vrijednost predmetne nekretnine utvrdit će se u nastavku procjene POREDBENOM METODOM.

6. Procjena tržišne vrijednosti nekretnine

6.1. Obilježja predmetnog zemljišta

Zemljište se nalazi:

unutar obuhvata UPU-a Istočna poslovna zona
namjena zemljišta prema UPU-u - mješovita (M) bez mogućnosti gradnje građevina
samo stambene namjene.
kategorija zemljišta - prva
cjenovni blok:Pula-trgovačko 1

6.2. Pregled javno dostupne kupoprodajnih cijena usporedivih nekretnina

U svrhu izrade ovog elaborata korišteni su podaci iz Izvadka iz Zbirke kupoprodajnih cijena , ID Izvatka :74940

Usporedba 1ID ZKC 2275732

k.č.1813/14 k.o.Pula. Zemljište se nalazi u Puli - ulica Šandaljska. Namjena zemljišta je prema rješenju iz Urbanističkog plana uređenja istočna poslovna zona mješovita.

Datum ugovora:	25.10.2024.	ICSN:	195,50
Površina:	1.781,00 m ²		
Cijena:	442.281,50 €		
Cijena po m ² :	248,33 €		
Cjenovni blok:	Pula-trgovačko 1		

Usporedba 2ID ZKC 2313372

k.č.1925/1 k.o.Pula. Zemljište se nalazi u Puli - uz cestu Prekomorskih brigada. Namjena zemljišta je prema rješenju iz Urbanističkog plana uređenja istočna poslovna zona mješovita.

Datum ugovora:	26.9.2024	ICSN:	195,40
Površina:	6.883,00 m ²		
Cijena:	1.184.000,00 €		
Cijena po m ² :	172,02 €		
Cjenovni blok:	Pula-trgovačko 1		

Usporedba 3ID ZKC 2429359

k.č.1605/12 k.o.Pula. Zemljište se nalazi u Puli uz glavno kružno raskrižje sjeverni ulaz u grad (cesta Prekomorskih brigada i Trščanska ulica). Namjena zemljišta je prema rješenju iz Generalnog urbanističkog plana Grada Pule - poslovna, trgovačko uslužna.

Datum ugovora:	13.11.2025.	ICSN:	213,40
Površina:	7.919,00 m ²		
Cijena:	1.979.750,00 €		
Cijena po m ² :	250,00 €		
Cjenovni blok:	Pula-mješovito 2		

Trenutno aktualni indeks cijena za međuvremensko izjednačenje

ICSN: 213,40

6.3. Procjena vrijednosti zemljišta poredbenom metodom

Prikazane transakcije odnose se na usporedive nekretnine na okolnim lokacijama. Takve nekretnine će se, sukladno Pravilniku, prilagoditi promatranoj nekretnini međuvremenskim izjednačavanjem putem indeksa cijena stambenih nekretnina (ICSN) i usporedbom njihovih poznatih svojstava kroz tablicu interkvalitativnog izjednačavanja. Pri tome se uzima u obzir činjenica da sva obilježja poredbenih nekretnina nisu u cijelosti poznata. Pretpostavka je da na poredbenim nekretninama nema neuknjiženih tereta, niti drugih nepoznatih nedostataka i posebnih obilježja.

6.3.1. Međuvremensko (intertemporalno) izjednačenje - prilagodba tržištu

INDEKS CIJENA STAMBENIH NEKRETNINA*

Tablica J3: Indeksi cijena stambenih objekata

Godina	Tromjesečje	Bazni indeksi, 2015. = 100 ^a					
		Ukupno	Novi stambeni objekti	Postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
2021.	1. tr.	134,2	113,4	138,2	145,4	132,8	115,7
	2. tr.	139,0	118,8	143,0	152,6	134,3	122,2
	3. tr.	141,4	120,3	145,6	154,6	138,2	122,6
	4. tr.	145,0	125,0	149,0	158,3	142,5	124,4
2022.	1. tr.	152,3	136,4	155,5	168,6	147,3	132,3
	2. tr.	157,9	137,7	162,0	175,1	151,5	140,8
	3. tr.	162,4	141,2	166,7	182,3	155,8	139,7
	4. tr.	170,1	145,7	175,0	193,9	160,9	146,2
2023.	1. tr.	173,6	146,9	178,8	193,3	166,7	154,2
	2. tr.	179,6	154,7	184,6	199,6	170,9	165,8
	3. tr.	180,1	158,6	184,4	204,4	168,5	162,7
	4. tr.	186,2	151,1	193,1	206,6	179,0	167,2
2024.	1. tr.	189,4	156,0	195,8	210,3	181,5	170,8
	2. tr.	197,5	163,1	204,1	218,4	189,0	181,0
	3. tr.	202,2	165,6	209,3	220,1	195,4	190,0
	4. tr.	205,0	167,7	212,3	226,4	195,5	189,8
2025.	1. tr.	214,2	178,4	220,7	237,4	201,9	202,5
	2. tr.	223,7	181,0	232,2	245,1	212,3	213,9
	3. tr.	230,1	185,8	239,0	257,0	213,4	222,4

Lokacija	Kupoprodajna cijena	Bazni* indeks na dan sklapanja ugovora (A)	Bazni* indeks na dan vrednovanja (B)	Korekcijski faktor = (B)/(A)	Međuvremenski izjednačena cijena (€)	€/m ²
k.č.1813/14 k.o.Pula	442.281,50	195,50	213,40	1,0916	482.776,84	271,07
k.č.1925/1 k.o.Pula	1.184.000,00	195,40	213,40	1,0921	1.293.068,58	187,86
k.č.1605/12 k.o.Pula	1.979.750,00	213,40	213,40	1,0000	1.979.750,00	250,00

* izvor: www.dsz.hr

6.3.2. Interkvalitativno izjednačavanje (za odstupanje u kakvoći)

52100 Pula, ulica Valmade	Procjenjivana nekretnina	Usporedba 1	Usporedba 2	Usporedba 3
	k.č.1927/1 k.o. Pula	k.č.1813/14 k.o.Pula	k.č.1925/1 k.o.Pula	k.č.1605/12 k.o.Pula
OSNOVNI ULAZNI PODACI				
Međuvremenski izjednačena cijena	--	482.776,84	1.293.068,58	1.979.750,00
Površina zemljišta	2.207,00	1.781,00	6.883,00	7.919,00
Cijena po metru kvadratnom	--	271,07	187,86	250,00
FIZIČKI ASPEKTI				
Lokacija	dobra	slična	ista	slična
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m ²	236,31	271,07	187,86	250,00
Veličina zemljišta	2.207,00	1.781,00	6.883,00	7.919,00
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m ²	236,31	271,07	187,86	250,00
Namjena	mješovita	mješovita	mješovita	poslovna
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,10
Prilagođena prodajna cijena po m ²	244,64	271,07	187,86	275,00
Kategorija	I	I	I	I
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m ²	244,64	271,07	187,86	275,00
Konfiguracija terena	ravno	slično	slično	slično
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m ²	244,64	271,07	187,86	275,00
Mjera korištenja - k-is	2,5	2,5	2,5	2,5
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m ²	244,64	271,07	187,86	275,00
Gradivost	ograničeno oblikom	veća	veća	veća
Prilagodba	1,00	0,75	0,75	0,75
Prilagođena prodajna cijena po m ²	183,48	203,30	140,90	206,25
Komunalna infrastruktura	dostupna	slično	slično	slično
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m ²	183,48	203,30	140,90	206,25
Ostalo	nema	nema	nema	nema
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m ²	183,48	203,30	140,90	206,25
Indikator vrijednosti po m²	183,48	203,30	140,90	206,25

STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN:					
Odstupanje od prosjeka:		-19,82	42,59	-22,77	
Odstupanje od prosjeka u postotku:		11%	23%	12%	
Kvadrat odstupanja:		392,80	1.813,53	518,30	
Standardno odstupanje:	30,14	16%	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava
Dvostruko standard. odstupanje:	60,27	2-sigma	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava

Vrijednost zemljišta I kategorije prema poredbenoj metodi:	404.948,50 €
---	---------------------

7. Rekapitulacija - zaključak

Nakon provedenog izračuna vrijednosti nekretnine:

Građevinsko zemljište - k.č. 1927/1 k.o. Pula
na adresi: 52100 Pula, ulica Valmade
z.k.ul.: 117762

utvrđene su sljedeće vrijednosti:

Sadašnja *tržišna vrijednost predmetne nekretnine iznosi:

€ 404.948,50

zaokruženo

404.900,00 €

Napomena:

Iskazana tržišna vrijednost osnovica je za izračun poreza na dodanu vrijednost i ostalih poreza.

**Tržišna vrijednost je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan procjene vrijednosti između zainteresiranog kupca i zainteresiranog prodavatelja, u transakciji pod tržišnim uvjetima, nakon odgovarajućeg marketinga, pri čemu je svaka strana bila dobro obaviještena, te postupila promišljeno i bez prinude.*

(Definicija Europske organizacije udruženja sudskih vještaka TEGoVA)

Pula, veljača 2026. godine

8. Izjava o nepristranosti i neovisnosti

Procjena je izrađena uvidom u dokumentaciju koja se nalazi u prilogu ovog elaborata. 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 elementi.

Potvrđujem da kao procjenitelj osobno nemam nikakve pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na predmetnoj nekretnini.

Jasminka Peharda-Doblanović dipl.ing.arh.

Stalna sudska vještakinja za područje procjene vrijednosti nekretnina

Ovaj elaborat izrađen i potpisan u elektroničkom obliku.

Pula, veljača 2026. godine

9. Popis primjenjenih propisa i literature

Elaborat je izrađen u skladu s pozitivnim zakonskim napucima i normama koje reguliraju područje izračuna procjene vrijednosti nekretnina i to osobito:

- 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; 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)
- Zakon o posredovanju u prometu nekretnina (NN 107/07, 144/12, 14/14 i 32/19)
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim građevinama (NN 86/12, 143/13, 65/17 i 14/19)
- Zakon o financiranju vodnog gospodarstva (NN 153/09; 90/11; 56/13, 154/14, 119/15, 120/16 i 127/17, 66/19, 36/24)
- Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 83/15, 42/19, 73/20)
- Pravilnik o načinu utvrđivanju obujma i površine građevina u svrhu obračuna komunalnog doprinosa (NN 15/19)
- Pravilnik o energetske pregledu i energetske certificiranju (NN 88/17, 90/20, 1/21, 45/21, 40/25)
- HRN EN ISO 9836/2011 (izračun površina zgrada)
- Posebni propisi Grada Pule

Napomene i ograde:

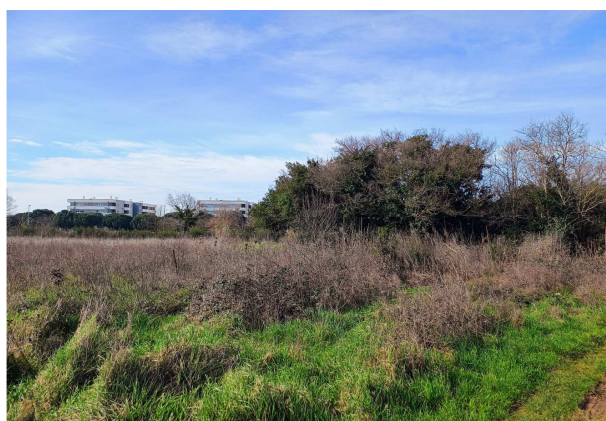
Pri izradi procjene korištena je od naručitelja dostavljena dokumentacija i dostupni web podaci. Pretpostavka procjene je ispravnost korištenih i u procjeni primijenjenih dokumenata i podataka.

Predmet ovog Procjembenog elaborata nije provjera imovinsko-pravnog stanja, niti provjera s upravno-pravnog naslova. Ovim se elaboratom ne utvrđuje posjedovno stanje niti vlasništvo nad nekretninom.

Pretpostavlja se da zemljište na kojem se građevina nalazi nije zagađeno niti se nalazi u zoni netolerantne razine buke - ne vrši se posebna stručna analiza zagađenja i buke.

10. Prilozi

FOTOGRAFIJE





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:944-05/26-01/1
URBROJ:2163-7-05-04-0247-26-11
Pula, 17.02.2026.

PEHARDA DOBLANOVIĆ JASMINKA
KAŠĆUNI 1
52 100 PULA

PREDMET: NATJEČAJ ZA PRODAJU ZEMLJIŠTA - priprema za 2026.g. (nalozi
vjštacima, pribavljanje mišljenja procjeniteljskog povjerenstva i ostale
dokumentacije, suglasnosti, očitovanja i sl.)
-nalog naručitelja

Poštovana,

molimo da u ime i za račun ovog upravnog odjela izradite procjembeni elaborat za procjenu
vrijednosti dolje navedene nekretnine sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN
78/15) na način da je dan kakvoće isti kao i dan vrednovanja:

- k.č. 1927/1 k.o. Pula sa 2207 m2 (svrha kupoprodaje je formiranja građevne čestice koja još
nije utvrđena, ali će se moći naknadno utvrditi na zahtjev vlasnika k.č. 1925/1 k.o. Pula koji
je iskazao interes za otkupom nekretnine).

S poštovanjem,

PROČELNIK
Danijel Ferić

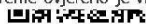
Prilog:
-idejno rješenje obuhvata planirane građevne čestice



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: 17.02.2026 17:19:25

Certifikat: 481EC88E809C46A800000005FCA0DAD

Izdavatelj: CN=Fina RDC 2020, O=Financijska agencija, C=HR

Hash: sha256RSA



IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA – KUPOPRODAJA ZEMLJIŠTA

Zatražio/la: JASMINKA PEHARDA DOBLANOVIĆ (74767382290)

ID Izvatka: 74940

[illegible]

Ovaj izvadak izdaje se u svrhu utvrđivanja vrijednosti nekretnine na adresi , PULA - POLA odnosno na k.č. 1927/1 k.o. PULA, PULA.
Predmetna nekretnina se prema planu približnih vrijednosti nalazi u cjenovnom bloku .
S osobnim podatcima iz ovoga izvotka procjenitelji su dužni postupati sukladno posebnim propisima kojima se uređuje područje zaštite osobnih podataka.
Podatci u eNekretninama koji nisu evaluirani u JLP(R)S su informativni i prije korištenja korisnik ih treba provjeriti.
Svaki Zahtjev, Izvadak i Obavijest iz eNekretnina pohranjuje se za potrebe eventualne rekonstrukcije predmeta.

KLASA: 940-03/26-01/72

URBROJ: 05-03-26-02-

PULA-POLA, 11.2.2026.



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, KP8 – stambena zgrada-kuća za povremeni boravak, PP – poslovni prostor, GZG – gospodarska zgrada, PZG – poslovna zgrada, VZG – višestambena zgrada, SKL – skladište, SP – spremište, RN – različite nekretnine, OS – ostalo, RU – ruševine

NAMJENA: GP_IZGRADENO - građevinsko područje - izgrađeni dio, GP_NEIZGRADENO - građevinsko područje - neizgrađeni dio, I - gospodarska namjena, I1 - gospodarska namjena - pretežito industrijska, I2 - gospodarska namjena - pretežito zanatska, E - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina (eksploatacijsko polje), E1 - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina - energetske, E2 - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina - geotermalne vode, E3 - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina - ostalo, H - površine uzgajališta (akvakultura), K - poslovna namjena, K1 - poslovna namjena - pretežito uslužna, K2 - poslovna namjena - pretežito trgovačka, K3 - poslovna namjena - komunalno servisa, T - ugostiteljsko turistička namjena, T1 - ugostiteljsko turistička namjena - hotel, T2 - ugostiteljsko turistička namjena - turističko naselje, T3 - ugostiteljsko turistička namjena - kamp, R - sportsko - rekreacijska namjena, R1 - sportsko - rekreacijska namjena - golf igralište (PPŽ, PPGZ, PPPPO, PPUO/G), R2 - sportsko - rekreacijska namjena - jahački centar/hipodrom (PPŽ, PPGZ, PPPPO, PPUO/G), R3 - sportsko - rekreacijska namjena - centar za zimске sportove (PPŽ, PPGZ, PPPPO, PPUO/G), R4 - sportsko - rekreacijska namjena - teniski centar (PPŽ, PPGZ, PPPPO, PPUO/G), R5 - sportsko - rekreacijska namjena - centar za vodne sportove (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, P5 - ostalo poljoprivredno tlo, šume i šumsko zemljište, V - vodne površine (vodotoci, jezera, akumulacije, retencije, ribnjaci), N - posebna namjena, IS - površine infrastrukturnih sustava, G - groblje, S - stambena namjena, M - mješovita namjena, M1 - mješovita namjena - pretežito stambena, M2 - mješovita namjena - pretežito poslovna, M3 - mješovita namjena - povremeno stanovanje, M4 - mješovita namjena - pretežito poljoprivredna gospodarstva, D - javna i društvena namjena, D1 - javna i društvena namjena - upravna, D2 - javna i društvena namjena - socijalna, D3 - javna i društvena namjena - zdravstvena, D4 - javna i društvena namjena - predškolska, D5 - javna i društvena namjena - školska, D6 - javna i društvena namjena - visoko učilište, D7 - javna i društvena namjena - kultura, D8 - javna i društvena namjena - vjerska, L - turistička - luka posebne namjene, L1 - turistička - luka posebne namjene - privezište, L2 - turistička - luka posebne namjene - turistička luka, L3 - turistička - luka posebne namjene - marina, L4 - turistička - luka posebne namjene - nautički centar, R1 - sportsko rekreacijska namjena - sport (GUP, UPU, DPU), R2 - sportsko rekreacijska namjena - rekreacija (GUP, UPU, DPU), R3 - sportsko rekreacijska namjena - kupalište (GUP, UPU, DPU), Z - zaštitne zelene površine, Z1 - javne zelene površine - javni park, Z2 - javne zelene površine - igralište, Z3 - javne zelene površine - odmoriste, vrt, I - (ZG) proizvodna namjena (GUP, UPU, DPU), G - (ZG) gospodarska namjena (GUP, UPU, DPU), Z2 - (ZG) gradske park-šume (GUP, UPU, DPU), Z3 - (ZG) tematski park (GUP, UPU, DPU), Z4 - (ZG) javne gradske površine - tematske zone (GUP, UPU, DPU), G8 - (ZG) groblje



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR PULA-POLA
Stanje na dan: 10.02.2026. 14:15

Katastarska općina: 324256, PULA

Broj ZK uložka: 117762

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-15202/2025
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.	1927/1	27	Ulica Valmade - Via Valmade ORANICA	2207 2207	
		UKUPNO:		2207	

B Vlastovnica

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

C Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 10.02.2026.



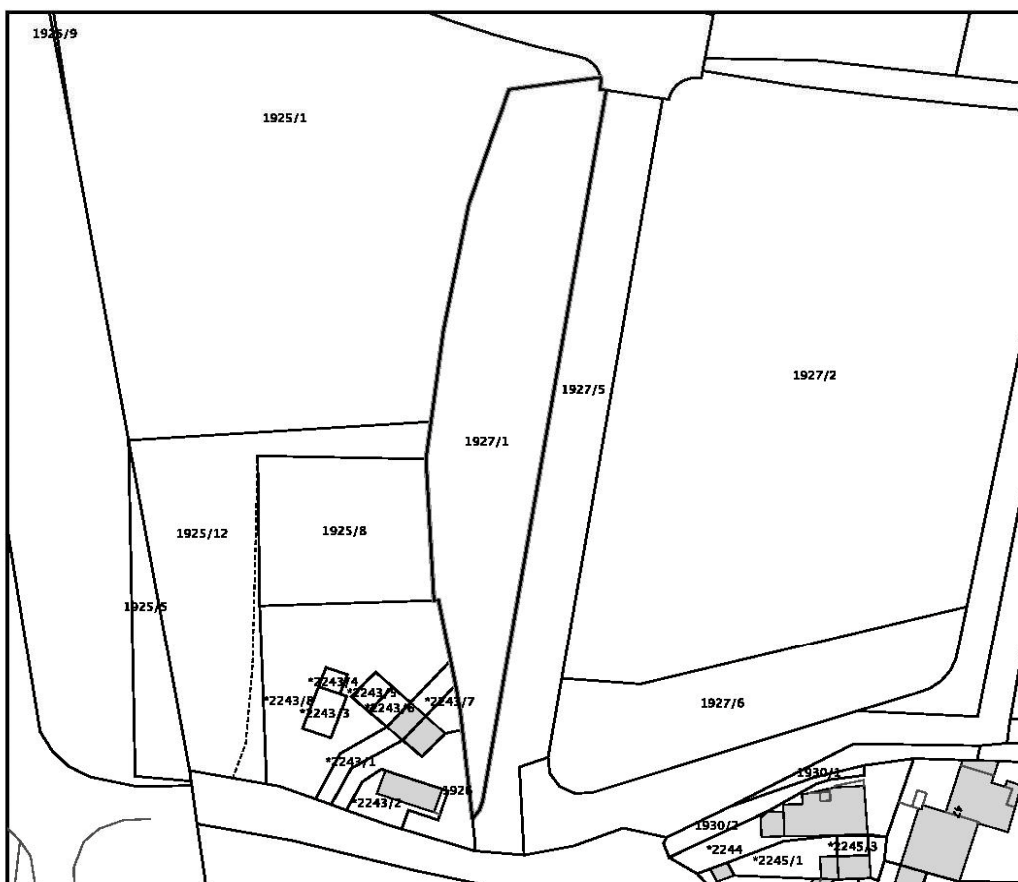
REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR
PULA-POLA

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. PULA
k.č.br.: 1927/1

Stanje na dan: 10.02.2026.

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvomo mjerilo 1:1





NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Puli-Pola
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL PULA
Stanje na dan: 10.02.2026. 13:59

Katastarska općina: 324256, PULA

Broj ZK uložka: 117762

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-15202/2025
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.	1927/1	27	Ulica Valmade - Via Valmade ORANICA	2207 2207	
		UKUPNO:		2207	

B Vlastovnica

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

C Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 10.02.2026.