REPUBLIKA HRVATSKA
ISTARSKA ŽUPANIJA
GRAD PULA-POLA
GRADONAČELNIK

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

KLASA:944-05/26-01/9
URBROJ:2163-7-01-01-0019-26-11
Pula, 09. listopad 2026.

GRADSKO VIJEĆE
GRADA PULA - POLA

PREDMET: Zaključak o utvrđivanju prijedloga Odluke o prihvatu ponude i sklapanju ugovora o kupoprodaji – k.č. 5160/88 k.o. Pula
- dostavlja se

U predmetu razmatranja i utvrđivanja prijedloga Odluke o prihvatu ponude i sklapanju ugovora o kupoprodaji – k.č. 5160/88 k.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. listopada 2026. godine , donio je

Z A K L J U Č A K

1. Utvrđuje se prijedlog Odluke o prihvatu ponude i sklapanju ugovora o kupoprodaji – k.č. 5160/88 k.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 ISO 9001 Cro-Cert ISO 27001 Cro-Cert ISO 37001 Cro-Cert IQNet SR10 IQNET

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: 12.10.2026 09:01:24
Certifikat: 7FEE00B580DC3447000000005FC7F736
Izdavatelj: CN=Fina RDC 2020, O=Financijska agencija, C=HR
Hash: sha256RSA

Temeljem čl. 35. i čl. 391. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („Narodne novine“ 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 100/04, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15 i 94/17), u vezi sa čl. 48. Zakona o lokalnoj upravi i područnoj (regionalnoj) samoupravi („Narodne novine“ 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13, 137/15, 123/17, 98/19 i 144/20), čl. 15. i 16. Odluke o uvjetima i postupku natječaja za prodaju nekretnina, osnivanje prava građenja i davanja u zakup građevinskog zemljišta (Službene novine – Bollettino ufficiale Pula – Pola br. 2/97, 6/98 i 2/99) i čl. 39. Statuta Grada Pula - Pola (Službene novine – Bollettino ufficiale Pula - Pola br. 7/09, 16/09, 12/11, 1/13, 2/18, 2/20, 4/21 i 5/21), Gradsko vijeće Grada Pula - Pola, na sjednici održanoj dana _____ 2026. godine, donijelo je

O D L U K U
o prihvatu ponude i sklapanju ugovora o kupoprodaji – k.č. 5160/88 k.o. Pula

I

Prihvaća se prijedlog Komisije za provedbu natječaja KLASA: 944-05/26-01/9, URBROJ: 2163-7-05-04-0247-26-, od 22. srpnja 2026. godine, te isti čini sastavni dio ove Odluke.

II

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

1. B.M.V. INŽENJERING d.o.o. iz Zagreba, Zavrtnica 17, OIB: 51473089399, prodaje se građevinsko zemljište, k.č. 5160/88 k.o. Pula, površine 531 m2, po početnoj cijeni od 200.037,00 Eura, kao najpovoljnijem ponuditelju.

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

III

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

IV

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

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

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

V

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

VI

Ova Odluka stupa na snagu danom donošenja.

Privitak:
Zapisnik Komisije za provedbu natječaja
KLASA: 944-05/26-01/9
URBROJ: 2163-7-05-04-0247-26-

KLASA:944-05/26-01/9
URBROJ:
Pula,

GRADSKO VIJEĆE GRADA PULA - POLA

PREDSJEDNIK
Valter Boljunčić

O B R A Z L O Ž E N J E

PRAVNI TEMELJ ZA DONOŠENJE AKTA:

Čl. 35. i čl. 391. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („Narodne novine“ 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 100/04, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15 i 94/17), u vezi sa čl. 48. Zakona o lokalnoj upravi i područnoj (regionalnoj) samoupravi („Narodne novine“ 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13, 137/15, 123/17, 98/19 i 144/20), čl. 15. i 16. Odluke o uvjetima i postupku natječaja za prodaju nekretnina, osnivanje prava građenja i davanja u zakup građevinskog zemljišta (Službene novine – Bollettino ufficiale Pula – Pola br. 2/97, 6/98 i 2/99) i čl. 39. Statuta Grada Pula -Pola (Službene novine – Bollettino ufficiale Pula - Pola br. 7/09, 16/09, 12/11, 1/13, 2/18, 2/20, 4/21 i 5/21).

OSNOVNA PITANJA KOJA SE UREĐUJU AKTOM:

Predlaže se donošenje Odluke o prihvatu ponude i sklapanju kupoprodajnih ugovora za nekretninu čija vrijednost prelazi iznos od 132.723,00 Eura.

PRIKAZ STANJA KOJE SE UREĐUJE AKTOM:

Dana 22. srpnja 2026. godine proveden je javni natječaj za prodaju građevinskog zemljišta. Natječaj je provodila Komisija za provedbu natječaja, te je utvrdila da je za nekretninu pod rednim brojem 6. natječaja, k.č. 5160/88 k.o. Pula, nakon provedene licitacije kao najpovoljniji utvrđen ponuditelj naveden u točki II prijedloga ove Odluke. Ponuđena jedinična cijena za predmetno zemljište površine 531 m2, područje MO Sv. Polikart-Sisplac, iznosi 376,72 Eura/m2.

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

PROCJENA POTREBNIH FINANCIJSKIH SREDSTAVA ZA PROVEDBU AKTA:

Za provedbu akta nije potrebno izdvojiti financijska sredstva.

PROČELNIK
Danijel Ferić

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

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

KLASA: 944-05/26-01/9

URBROJ: 2163-7-05-04-0247-26-

Z A P I S N I K

sa sjednice Komisije za prodaju nekretnina Grada Pua-Pola, održane dana 22. srpnja 2026. godine s početkom u 10,00 sati, u prostorijama Grada Pula-Pola, Forum 1, u predmetu Natječaj za prodaju građevinskog zemljišta.

Članovi Komisije:

1. Zlatko Džananović, predsjednika Komisije
2. Barbara Batelić, član Komisije
3. Stefan Kovčalija, član Komisije

Zapisničar:

Milan Korica

Predsjednik Komisije uvodno otvara postupak javnog nadmetanja za prodaju građevinskog zemljišta u svezi provedbe Natječaja za prodaju građevinskog zemljišta, objavljenog dana 29. lipnja 2026. godine i 01. srpnja 2026. godine (ispravak) u dnevnom tisku "Glas Istre", a dana 26. lipnja 2026. godine na web stranicama Grada Pula-Pola i oglasnoj ploči Upravnog odjela.

Nadalje, Predsjednik Komisije ukratko upoznaje prisutne sa pravilima nadmetanja.

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

- k.č. 21/20 k.o. Štinjan
- k.č. 1771/1 i k.č. 1771/3 obje k.o. Pula
- k.č. 615/2 k.o. Pula
- k.č. 614/1 k.o. Pula
- k.č. 3885/44 k.o. Pula
- k.č. 5160/88 k.o. Pula
- k.č. 324/1, k.č. 324/2 i k.č. 324/3 sve k.o. Pula
- k.č. 1266/6 k.o. Pula
- k.č. 5020/11, k.č. 6754/2 i k.č. 6754/3 sve k.o. Pula
- k.č. 6743/2 k.o. Pula
- k.č. 265/5 k.o. Štinjan
- k.č. 302/9 k.o. Štinjan
- k.č. 790/58 i k.č. 790/59 obje k.o. Galižana
- k.č. 1659/2 k.o. Pula

NAPOMENE:
Nekretnine pod rednim brojem 3. i 4. nemaju neposredni pristup do javno prometne površine zbog čega je cijena predmetne nekretnine umanjena sukladno procjeni sudskog vještaka.
Nekretnina pod rednim brojem 5. opterećena je pravom služnosti postavljanja i održavanja vodovodne infrastrukture i pravom služnosti polaganja i održavanja kanalizacijskog sustava odvodnje otpadnih voda, zbog čega je cijena predmetne nekretnine umanjena sukladno procjeni sudskog vještaka.
Nekretnina pod rednim brojem 11. opterećena je pravom služnosti prolaza, prijevoza, postavljanja i održavanja vodovodne infrastrukture zbog čega je cijena predmetne nekretnine umanjena sukladno procjeni sudskog vještaka.
Kupci nekretnina na kojima postoji teret raznih instalacija, u slučaju intervencije ili sličnih radova na instalacijama dužni su osigurati nesmetan pristup instalacijama ovlaštenim djelatnicima radi izvođenja radova.

Eventualna izmještanja instalacija, priključaka i objekata koja su teret na predmetnim zemljištima kupac zemljišta izvršit će o vlastitom trošku u skladu s posebnim uvjetima nadležnih pravnih osoba.
Nekretnine se izlažu prodaji prema načelu «viđeno-kupljeno», što isključuje sve naknadne prigovore kupca.
U slučaju postojanja posjeda treće osobe na nekretnini kupac je dužan o svom trošku osloboditi nekretninu od stvari i osoba. Vrijednosti eventualno izgrađenih građevina na nekretninama koje su predmet prodaje ne pripadaju prodavatelju, te iste nisu uključene u kupoprodajnu cijenu.

Namjena građevinskog zemljišta i građevina
Na predmetnom građevinskom zemljištu izgradnja, odnosno privođenje namjeni, vršit će se u skladu s dokumentima prostornog uređenja, posebnim uvjetima građenja i ostalim uvjetima predviđenima važećim propisima.
Nadalje, privođenje namjeni treba biti u skladu s posebnim uvjetima građenja i ostalim pravno važećim propisima. Investitori su u obvezi prilagoditi se u pogledu arhitektonske kompozicije i oblikovanja građevina karakteru zone u kojoj se nalaze, a arhitektonsko oblikovanje građevina mora biti usklađeno s okolnom gradnjom.
Kupci nekretnina prilikom ishodovanja propisanih dokumenata prostornog uređenja dužni su na kupljenim nekretninama poštivati uvjete Grada Pula - Pola i drugih pravnih osoba u vezi planirane komunalne i druge infrastrukture.
Grad Pula - Pola ne odgovara za eventualnu izmjenu ili ograničenja u pogledu uvjeta gradnje koji se mogu pojaviti kao posljedica izmjene pozitivnih zakonskih ili podzakonskih propisa.

Opseg uređenja građevinskog zemljišta
Na građevinskom zemljištu radi priključenja planiranih građevina predviđena je izgradnja telekomunikacijske, plinske i elektro mreže, te izgradnja objekata i uređaja komunalne infrastrukture, i to: prometnice, sustava odvodnje oborinskih i otpadnih voda, javne rasvjete te vodovodne i kanalizacijske mreže.
Gradnja telekomunikacijske, plinske i elektro mreže i uređaja, te vodovoda i sustava odvodnje otpadnih voda, kao i rok u kojem će se izvesti i omogućiti priključak građevinske parcele na komunalnu i drugu infrastrukturu, regulirat će se posebnim aktom kojeg kupac pribavlja u skladu s posebnim propisima.
Visinu i način plaćanja komunalnog doprinosa za izgradnju objekata i uređaja komunalne infrastrukture, i to: izgradnju prometnice, odvodnju oborinskih voda i javne rasvjete, kao i rok u kojem će se omogućiti priključak građevinskim parcelama na komunalnu infrastrukturu, odredit će se sukladno važećim pozitivnim propisima.
Kupac zemljišta o svom će trošku izvršiti eventualnu prenamjenu zemljišta u skladu s odredbama Zakona o poljoprivrednom zemljištu.

Natječaj za prodaju nekretnina iz točke I ovog natječaja provest će se usmenim javnim nadmetanjem.
Oglas o raspisivanju natječaja objavit će se u dnevnom tisku, na oglasnoj ploči Upravnog odjela za izgradnju, komunalno gospodarstvo, promet i imovinu i na web-stranici Grada Pula - Pola.

Jamčevina za sudjelovanje na natječaju iznosi 10% od početne cijene i uplaćuje se posebno za svaku pojedinu nekretninu koja se izlaže prodaji.
Jamčevina se uplaćuje na žiro račun Grada Pula - Pola broj IBAN HR9523600001835900006 Grad Pula-Pola-Proračun, model 68, pozivom na broj 7889-OIB, te mora biti evidentirana na računu Grada Pule najmanje dva dana prije početka nadmetanja.

Ugovori o kupoprodaji sklapaju se u roku od 8 dana od dana donošenja Odluke nadležnog tijela o prihvatu ponude.
Najpovoljniji ponuditelji koji odustanu od ponude nakon okončanja usmenog nadmetanja i unošenja u zapisnik utvrđenja Komisije o ponudi koju smatra najpovoljnijom za pojedinu nekretninu, koji ne pristupe sklapanju ugovora o kupoprodaji u za to ostavljenom roku, ili ne uplate u cijelosti ugovorenu cijenu u skladu sa sklopljenim ugovorom, gube pravo na povrat uplaćene jamčevine, a nekretnina će se ponovno izložiti prodaji na javnom natječaju.
Rok za plaćanje ugovorene cijene je bitan sastojak ugovora, a u slučaju propuštanja tog roka nastupaju pravne posljedice predviđene odredbom članka 361. Zakona o obveznim odnosima (NN 35/05, 41/08, 125/11 i 78/15).). Prodavatelj (vjerovnik) može održati ugovor na snazi ako nakon isteka roka, bez odgađanja pisano obavijesti kupca (dužnika) da zahtijeva ispunjenje ugovora u daljnjem roku od 30 dana, nakon čega može izjaviti da raskida ugovor.
Javnobilježničke troškove i troškove zemljišnoknjižne provedbe ugovora snosi kupac.
Kupci nekretnina dužni su platiti Gradu Pula - Pola troškove izrade elaborata procjene nekretnina u visinu iznosa utvrđenih u tablici iz točke I ove Odluke, na žiro račun Grada Pula - Pola broj IBAN HR9523600001835900006 Grad Pula-Pola-Proračun, model 68, pozivom na broj 7706-OIB u roku od 30 dana od dana sklapanja Ugovora o kupoprodaji.
Kupoprodajnu cijenu kupac plaća u cijelosti u roku od 30 dana od dana sklapanja ugovora.

PRAVILA NADMETANJA

1. Komisija za provedbu natječaja, na mjestu i u vrijeme određenim za provedbu javnog nadmetanja uvodno otvara nadmetanje i zaprima prijave i dokaze.
2. Natjecatelji prijavljuju sudjelovanje u javnom nadmetanju na način da nakon uvodnog otvaranja nadmetanja predaju Komisiji za provedbu natječaja prijavu s osobnim podacima te prilaganjem dokaza (u izvorniku ili ovjerenom presliku):
- o uplati jamčevine (uplatnica)
- o državljanstvu odnosno registraciji pravne osobe,
- o podmirenju svih dospjelih dugovanja prema Gradu Puli (potvrda Upravnog odjela za financije i gospodarstvo Grada Pula - Pola, Polanijev prolaz 2)
- punomoć za zastupanje (ako na nadmetanju sudjeluje osoba u svojstvu punomoćnika), odnosno ovlaštenje predstavnika pravnih osoba.

Ako je kao najpovoljniji ponuditelj utvrđena fizička ili pravna osoba pripadnosti državi koja nije članica Europske unije, ta je osoba dužna pribaviti potrebnu suglasnost za sklapanje ugovora o kupoprodaji sukladno odredbama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima.
3. Komisija za provedbu natječaja razmatra prijave i dokaze, utvrđuje njihovu pravnu valjanost, te donosi odluku koju odmah objavljuje.
4. Usmeno nadmetanje natjecatelja s valjanom prijavom i potpunim dokazima provodi se za svaku lokaciju posebno. Ako se za pojedinu lokaciju prijavio i natjecao samo jedan natjecatelj, uzet će se njegova ponuda u početnoj visini kupoprodajne cijene kao najpovoljnija.
5. Najmanji iznos povećanja ponude iznosi 5% od početne kupoprodajne cijene.
6. Usmeno nadmetanje okončat će se po isteku 2 minute od davanja najpovoljnije ponude.
7. Po okončanju nadmetanja Komisija za provedbu natječaja utvrđuje koja se ponuda smatra najpovoljnijom te takvo utvrđenje unosi u zapisnik. Ukoliko je najpovoljniju ponudu dala pravna osoba, poziva se da se odmah izjasni hoće li koristiti pravo na prijenos porezne obveze, te se takvo izjašnjenje također unosi u zapisnik.
8. Zapisnik o provedenom nadmetanju s prijedlogom za prihvat ponude koju smatra najpovoljnijom, Komisija za provedbu natječaja dostavlja nadležnom tijelu Grada Pule-Pola na razmatranje i odlučivanje.

9. Odluku o prihvatu najpovoljnije ponude i sklapanju ugovora, ovisno o visini ponuđene cijene, donosi Gradonačelnik Grada Pule-Pola, za ponude do iznosa od 132.722,81 Eura, odnosno Gradsko vijeće Grada Pula - Pola, za ponude veće od iznosa od 132.722,81 Eura.
10. Ugovor o kupoprodaji sklapa se u roku od 8 dana od donošenja Odluke nadležnog tijela Grada Pula - Pola o prihvatu ponude i sklapanju ugovora.

Sukladno Zakonu o pravu na pristup informacijama (Narodne novine br. 25/13, 85/15, 69/22), Grad Pula - Pola kao tijelo javne vlasti, obavezno je, radi upoznavanja javnosti, omogućiti pristup informacijama o svom radu pravodobnom objavom na internetskim stranicama ili u javnom glasilu. U cilju zakonom utvrđene svrhe i u interesu javnosti, Grad Pula - Pola objavljuje sve donesene akte na službenoj internetskoj stranici i u službenom glasilu Grada. Slijedom navedenog, smatrat će se da je natjecatelj, podnošenjem prijave koja sadrži njegove osobne podatke na ovaj natječaj, uz tražene priloge, dao privolu za njihovo prikupljanje, obradu i korištenje istih javnom objavom na internetskim stranicama i u službenom glasilu Grada Pula - Pola, a u svrhu u koju su prikupljeni.

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

Sve obavijesti glede nekretnina izloženih na natječaju mogu se dobiti tijekom uredovnog radnog vremena u Upravnom odjelu za izgradnju, komunalno gospodarstvo, promet i imovinu, Pula-Pola, Forum 2, II kat, soba 52 ili na tel. 371-864.

Javno nadmetanje provest će se u prostorijama Komunalne palače u Puli, Forum 1, dana 22. srpnja 2026. godine s početkom u 10,00 sati.

Ovjerovitelji zapisnika su:

1. Simić Srđan iz Pule Banovčeva ulica

2. Neda Milotić odvjetnica iz Pule, Ćirilometodske družbe 1

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

1. Za građevinsko zemljište pod red.br.1. k.č. 21/20 k.o. Štinjan, površine 32 m2, po početnoj cijeni od 8.230,00 Eura, prijavu podnosi:

1.1. Livia Peršić iz Zagreba, Aleja pomoraca 15, zastupana po punomoćniku Dalibor Kiridžić, Pula, Puntižela 67.

Prijavi prilaže:

- dokaz o uplaćenoj jamčevini,
- dokaz državljanstva- osobna iskaznica,

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

Prijava je valjana

Komisija utvrđuje da su za zemljište pod rednim brojem 1, Livia Peršić najpovoljniji ponuditelji po početnoj cijeni od 8.230,00 Eura.

2. Za građevinsko zemljište pod red.br. 2. k.č. 1771/1 površine 147 m2 i k.č. 1771/3 površine 275 obje k.o. Pula, po početnoj cijeni od 69.000,00 Eura, prijavu podnosi:

2.1. PEEM d.o.o. iz Pule, Dukićeva ulica 13, zastupano po Ljubici Hinić.

Prijavi prilaže:

- Rješenje o upisu u sudski registar,

Prijava nije valjana jer nedostaje potrebna dokumentacija.

2.2.. Chiara Škuflić iz Pule, Stiglicheva 29.

Prijavi prilaže:

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

Prijava je valjana.

Komisija utvrđuje da je za zemljište pod rednim brojem 2, Chiara Škuflić najpovoljniji ponuditelj po početnoj cijeni od 69.000,00 Eura.

3. Za građevinsko zemljište pod red.br. 3. k.č.br. 615/2 k.o. Pula, sa 462 m2, po početnoj cijeni od 78.276,00 Eura, nema zainteresiranih.

4. Za građevinsko zemljište pod red.br. 4. k.č.br. 614/1 k.o. Pula, površine 403 m2, po početnoj cijeni od 68.294,40 Eura, nema zainteresiranih.

5. Za građevinsko zemljište pod red.br. 5. k.č.br. 3885/44 k.o. Pula, površine 279 m2, po početnoj cijeni od 67.560,00 Eura, nema zainteresiranih.

6. Za građevinsko zemljište pod red.br. 6. k.č. 5160/88 k.o. Pula, površine 531 m2, po početnoj cijeni od 200.037,00 Eura, prijavu podnosi:

6.1. B.M.V. INŽENJERING d.o.o. iz Zagreba, Zavrtnica 17, zastupano po Vidu Kristiću, a ovaj po odvjetniku Srđanu Simiću iz Pule

Prijavi prilaže:

- dokaz o uplaćenoj jamčevini,
- punomoć za zastupanje
- Izdadak iz sudskog registra
- dokaz državljanstva - osobna iskaznica,
- potvrdu Upravnog odjela za financije i gospodarstvo o podmirenim dugovanjima prema Gradu Pula-Pola.

Prijava je valjana.

Komisija utvrđuje da je za zemljište pod rednim brojem 6, B.M.V. INŽENJERING d.o.o. najpovoljniji ponuditelj po početnoj cijeni od 200.037,00 Eura.

7. Za građevinsko zemljište pod red.br. 7. k.č. 423/1 sa 116 m2, k.č. 324/2 sa 539 m2 i k.č. 324/3 sa 80 sve k.o. Pula, po početnoj cijeni od 182.456,40 Eura, prijavu podnosi:

7.1. D.M. BUILDING d.o.o. iz Pule, Ulica Monte Paradiso 46, zastupano po Mili Simetiću

Prijavi prilaže:

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

Prijava je valjana.

Komisija utvrđuje da je za zemljište pod rednim brojem 7, D.M. BUILDING d.o.o., najpovoljniji ponuditelj po početnoj cijeni od 182.456,40 Eura.

8. Za građevinsko zemljište pod red.br. 8. k.č.br. 1266/6 k.o. Pula, površine 76 m2, po početnoj cijeni od 11.931,24 Eura, prijavu podnosi:

8.1. Albina Kramar iz Pule, Plominska ulica 29, zastupana po opunomoćenoj odvjetnici Nedi Milotić iz Pule.

Prijavi prilaže:

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

Prijava je valjana.

Komisija utvrđuje da je za zemljište pod rednim brojem 8, Albina Kramar, najpovoljniji ponuditelj po početnoj cijeni od 11.931,24 Eura.

9. Za građevinsko zemljište pod red.br. 9. k.č.br. 5020/11 sa 15 m2, k.č. 6754/2 sa 19 m2 i k.č. 3754/3 sa 17 m2 sve k.o. Pula, po početnoj cijeni od 11.330,00 Eura, prijavu podnosi:

9.1. Mirjana Rasol iz Pule, Buonarrotijeva ulica 2

Prijavi prilaže:

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

Prijava je valjana.

Komisija utvrđuje da je za zemljište pod rednim brojem 9, Mirjana Rasol, najpovoljniji ponuditelj po početnoj cijeni od 11.330,00 Eura.

10. Za građevinsko zemljište pod red.br. 10. k.č.br. 6743/2 k.o. Pula, površine 21 m2, po početnoj cijeni od 4.630, Eura, prijavu podnosi:

10.1. Sergio i Karmen Vareško iz Pule, Ulica Drenovica 23,

Prijavi prilaže:

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

Prijava je valjana.

Komisija utvrđuje da je za zemljište pod rednim brojem 10, Sergio i Karmen Vareško, svaki u ½ dijela, najpovoljniji ponuditelj po početnoj cijeni od 4.630,00 Eura.

11. Za građevinsko zemljište pod red.br. 11. k.č. 265/5 k.o. Štinjan, površine 995 m2, po početnoj cijeni od 188.400,00 Eura, nema zainteresiranih.

12. Za građevinsko zemljište pod red.br. 12. k.č. 302/9 k.o. Štinjan, površine 3 m2, po početnoj cijeni od 560,00 Eura, prijavu podnosi:

12.1. Doris Paić Žižmond iz Pule, Stiglicheva 43,

Prijavi prilaže:

- dokaz o uplaćenoj jamčevini,
- osobna iskaznica,

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

Prijava je valjana.

Komisija utvrđuje da je za zemljište pod rednim brojem 12, Doris Paić Žižmond, najpovoljniji ponuditelj po početnoj cijeni od 560,00 Eura.

13. Za građevinsko zemljište pod red.br. 13. k.č. 790/58 sa 307 m2 i k.č. 790/59 sa 27 m2 k.o. Galižana, po početnoj cijeni od 68.640,00 Eura, nema zainteresiranih.

14. Za građevinsko zemljište pod red.br. 14. k.č. 1659/2 k.o. Pula, površine 50 m2, po početnoj cijeni od 12.000,00 Eura, nema zainteresiranih.

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

Dovršeno u 10.55 sati.

Ovjerovitelji zapisnika | Zapisničar | Članovi Komisije

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

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:940-03/26-03/17
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. 496_26 kojim se utvrđuje tržišna vrijednost nekretnine k.č.br. 5160/88 k.o. Pula;**
-dostavlja se

Poštovani,

temeljem Vašeg zahtjeva za dostavu mišljenja procjeniteljskog povjerenstva na procjembeni elaborat br. 496_26 ovlaštenog procjenitelja Dalibora Dangubića, mag.ing.aedif. (SINTEZA PROJEKT d.o.o. Pula), od ožujka 2026. godine, kojim se utvrđuje tržišna vrijednost nekretnine **k.č.br. 5160/88 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

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 393,00 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.

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

Potpisnik: ANAMARIJA ŠEGOTA, GRAD PULA
Datum: 27.04.2026 09:07:56
Certifikat: 008E26B605C4177B4E000000005FC837F2
Izdavatelj: CN=Fina RDC 2020, O=Financijska agencija, C=HR
Hash: sha256RSA

SINTEZA PROJEKT d.o.o.
Scalierova 21; 52100 Pula
sintezaprojekt@gmail.com

Naručitelj:	**GRAD PULA-POLA** **Forum 2, Pula** **OIB: 79517841355**
Nekretnina:	**GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE** **dijelom izgrađeni, dijelom neizgrađeni dio naselja;** **gospodarska namjena-ugostiteljsko turistička / T1-hotel**
Lokacija:	**k.č.br. 5160/88; k.o. Pula** **Istarska županija – Grad Pula**
Svrha:	**TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE** **za potrebe sklapanja ugovora o kupoprodaji nekretnine**
Mjesto i datum:	**Pula, ožujak 2026. god.**
Broj elaborata:	**496_26**

PROCJEMBENI ELABORAT





Procjenitelj:
DALIBOR DANGUBIĆ, mag.ing.aedif.
Stalni sudski vještak za područja graditeljstva i procjene vrijednosti nekretnina
Rješenje urbroj: 514-03-03-02/02-23-08, od 13. studenog 2023. god.

SADRŽAJ

SADRŽAJ 2

2. RJEŠENJE SUDA - OVLAŠTENJE 3

3. STATUS PROCJENITELJA I SUKOB INTERESA 5

4. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA 8

5. ZADATAK I ANALIZA NEKRETNINE 9

6. PRIKAZ I ANALIZA OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA 17

7. ODABIR METODE PROCJENE 23

8. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE 25

9. ZAKLJUČAK I TRŽISNA VRIJEDNOST NEKRETNINE 31

10. PRIBAVLJENA DOKUMENTACIJA I PRILOZI 32

2. RJEŠENJE SUDA - OVLAŠTENJE

REPUBLIKA HRVATSKA
MINISTARSTVO PRAVOSUĐA I UPRAVE

KLASA: UP/I-710-03/23-01/400
URBROJ: 514-03-03-02/02-23-08

Zagreb, 13. studenog 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 Dalibora Dangubića, magistre inženjera građevinarstva iz Pule, Scalierova 21, OIB: 71872144787, u postupku imenovanja stalnog sudskog vještaka, donosi

R J E Š E NJ E

I. Dalibor Dangubić, magistar inženjer građevinarstva iz Pule, Scalierova 21, OIB: 71872144787, imenuje se stalnim sudskim vještakom za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina.

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

Obrazloženje

Dalibor Dangubić, magistar inženjer građevinarstva iz Pule, podnio je zahtjev za imenovanje stalnim sudskim vještakom za područja graditeljstva i procjene vrijednosti nekretnina.

Imenovani je zahtjevu priložio životopis, elektronički zapis iz Knjige državljana, ovjerenu presliku diplome Građevinskog fakulteta u Rijeci, Sveučilišta u Rijeci o stečenoj višoj stručnoj spremi, ovjerenu presliku diplome Građevinskog fakulteta, Sveučilišta u Rijeci o završenom specijalističkom diplomskom stručnom studiju kojom je stekao stručni naziv stručni specijalist inženjer građevinarstva, ovjerenu presliku uvjerenja Građevinskog fakulteta, Sveučilišta u Rijeci o priznatom stručnom nazivu magistra inženjera građevinarstva, ovjerenu presliku uvjerenja o položenom stručnom ispitu za obavljanje poslova prostornog uređenja i graditeljstva Ministarstva zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva, potvrdu o upisu u Imenik ovlaštenih inženjera građevinarstva Hrvatske komore inženjera građevinarstva, elektronički zapis o podacima evidentiranim u matičnoj evidenciji Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje, potvrdu poslodavca o radu na poslovima u struci i trajanju radnog odnosa, policu osiguranja od odgovornosti, uvjerenje općinskog suda da se protiv njega ne vodi kazneni postupak za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti, rješenje Županijskog suda u Puli-Pola, broj: 4 Su-749/2018 od 25. studenog 2019. godine kojim se imenuje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina i popis predmeta u kojima je obavio vještačenje.

9ahEHkmhJk-Z4Ny4U7-5IA

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 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 imenovani nije pravomoćno osuđen 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 imenovani ispunjava uvjete iz članka 126. Zakona o sudovima te je riješeno kao u izreci rješenja.

Danom izvršnosti ovog rješenja imenovani će se na temelju članka 127.b stavka 3. Zakona o sudovima upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva te je dužan obavijestiti o svakoj promijeni osobnih podataka, a otisak svog pečata u skladu s područjem imenovanja 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.

REPUBLIKA HRVATSKA 23 MINISTARSTVO PRAVOSUĐA I UPRAVE ZAGREB

MINISTAR

dr. sc. Ivan Malenica

DOSTAVITI:
1. Dalibor Dangubić, Pula, Scalierova 21
2. Pismohrana-ovdje

9ahEHkmhJk-Z4Ny4U7-5IA

REPUBLIKA HRVATSKA
MINISTARSTVO PRAVOSUĐA, UPRAVE
I DIGITALNE TRANSFORMACIJE

KLASA: UP/I-710-03/24-01/536
URBROJ: 514-03-03-02/02-24-07

Zagreb, 10. siječnja 2025.

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. i 36/24.), povodom zahtjeva pravne osobe SINTEZA PROJEKT d.o.o. za inženjering, konzalting i procjenu nekretnina, Pula, Scalierova ulica 21, OIB: 45799065241, podnesenog po Daliboru Dangubiću iz Pule, Scalierova ulica 21, OIB: 71872144787, osobi ovlaštenoj za zastupanje, u postupku odobrenja obavljanja poslova sudskog vještačenja, donosi

R J E Š E NJ E

I. Pravnoj osobi SINTEZA PROJEKT d.o.o. za inženjering, konzalting i procjenu nekretnina, Pula, Scalierova ulica 21, OIB: 45799065241, odobrava se obavljanje poslova sudskog vještačenja za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina.

II. Danom izvršnosti ovog rješenja pravna osoba će se upisati u Popis pravnih osoba kojima je dano odobrenje za obavljanje poslova vještačenja ovog Ministarstva.

Obrazloženje

Dalibor Dangubić iz Pule, osoba ovlaštena za zastupanje pravne osobe SINTEZA PROJEKT d.o.o. za inženjering, konzalting i procjenu nekretnina, Pula, podnio je zahtjev za davanje odobrenja pravnoj osobi za obavljanje poslova sudskog vještačenja za područja graditeljstva i procjene vrijednosti nekretnina.

Podnositelj je zahtjevu priložio dokaz o sklopljenom ugovoru o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova sudskog vještačenja za pravnu osobu te dokaz o zaposlenju stalnog sudskog vještaka u pravnoj osobi za Dalibora Dangubića iz Pule, imenovanog stalnim sudskim vještakom za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina rješenjem Ministarstva pravosuđa i uprave, KLASA: UP/I-710-03/23-01/400, URBROJ: 514-03-03-02/02-23-08, od 13. studenog 2023.

Uvjeti za davanje odobrenja pravnoj osobi za obavljanje poslova sudskog vještačenja propisani su u članku 126.a stavku 4. Zakona o sudovima sukladno kojem poslove vještačenja mogu obavljati i pravne osobe pod uvjetom ako su u svojoj djelatnosti registrirane i za obavljanje vještačenja za određeno područje, ako su njihovi zaposlenici imenovani stalnim

514|UPI710032401536|7

sudskim vještacima za područje za koje se traži odobrenje i ako dostave zaključen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova sudskog vještačenja na najnižu svotu osiguranja od 65.000,00 eura.

Uvidom u sudski registar za pravnu osobu utvrđeno je da je u svojoj djelatnosti registrirana za obavljanje vještačenja za traženo područje vještačenja dok je provjerom u službenim evidencijama ovog Ministarstva utvrđeno da je zaposlenik pravne osobe imenovan stalnim sudskim vještakom za područje za koje se traži odobrenje.

U postupku davanja odobrenja za obavljanje poslova sudskog vještačenja pravnoj osobi pribavljeno je mišljenje predsjednika Županijskog suda u Puli-Pola.

Slijedom navedenog, utvrđeno je da pravna osoba ispunjava uvjete iz članka 126.a stavka 4. Zakona o sudovima te je riješeno kao u izreci rješenja.

Danom izvršnosti ovog rješenja pravna osoba će se na temelju članka 127.b stavka 4. Zakona o sudovima upisati u Popis pravnih osoba kojima je dano odobrenje za obavljanje poslova vještačenja ovog Ministarstva te se obvezuje obavijestiti o svakoj promijeni osobnih podataka koji se odnose na status pravne osobe, a otisak svog pečata 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 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.

REPUBLIKA HRVATSKA ZAGREB MINISTARSTVO PRAVOSUĐA

1 MINISTAR

Damir Habijan

DOSTAVITI:
1. SINTEZA PROJEKT d.o.o. za inženjering, konzalting i procjenu nekretnina, Pula, Scalierova ulica 21 – n/r Dalibor Dangubić
2. Pismohrana-ovdje

514|UPI710032401536|7

3. STATUS PROCJENITELJA I SUKOB INTERESA

Procjenu je izradio nezavisni, ovlašteni procjenitelj koji je iskusan u izradi procjena tržišne vrijednosti nekretnina.

Potvrđujem da posjedujem dovoljno znanja o lokalnom i nacionalnom stanju na tržištu nekretnina na kojem se procjenjivana nekretnina nalazi kao i znanja, vještine i sposobnosti da napravim kvalitetnu procjenu. Potvrđujemo da kao potpisnik ovog nemam nikakve poslovne, pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na predmetnoj imovini te da nemam nikakve osobne ili poslovne interese vezane uz iznos procijenjene vrijednosti nekretnine.

Za potrebe realizacije ovog elaborata sproveo sam pregled nekretnine te izvršio istraživanje tržišta kako lokalnog tako i šireg okruženja, prikupljene podatke obradio i protumačio koristeći zakonsku regulativu, standarde ali i vlastita znanja, iskustvo i vještine.

Izrađivač procjembenog elaborata izjavljuje da je isti elaborat izrađen neovisno i nepristrano, te ne postoji mogući sukob interesa, a sve sukladno članku 9. stavak 2. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina.

DALIBOR DANGUBIĆ, mag.ing.aedif.
Stalni sudski vještak za područja graditeljstva i procjene vrijednosti nekretnina

4. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA

POPIS PRIMJENJENIH PROPISA

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- Zakon o sudovima (NN 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18, 126/19, 130/20, 21/22, 60/22, 16/23, 36/24, 136/25)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- Zakon o gradnji (NN 155/25)
- Zakon o posredovanju u prometu nekretnina (NN 107/07, 144/12, 14/14, 32/19)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 155/25)
- Zakon o građevinskoj inspekciji (NN 153/13, 145/24)
- 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 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)
- Pravilnik o stalnim sudskim vještacima (NN 38/14, 123/15, 29/16, 61/19)
- Odluka o komunalnom doprinosu jedinice lokalne samouprave
- Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 73/20)
- Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN 99/24)
- Podatak o prosječnim troškovima gradnje m^3 etalonske građevine u Republici Hrvatskoj (NN 98/18)

KORIŠTENA LITERATURA

- Krtalić V. (2007.) Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina, HDSV, Trg M.Marulića 10, Zagreb
- European Valuation Standards (EVS 2016)

IZVORI PRIBAVLJENIH PODATAKA

- Bilten standardne kalkulacije radova u visokogradnji (IGH)
- DZS - indeks cijene stambenih nekretnina
- Portal: http://www.mgipu.hr | e-nekretnine
- Aktualna prostorno planska dokumentacija za lokaciju na kojoj se nalazi nekretnina

5. ZADATAK I ANALIZA NEKRETNINE

5.1. Zadatak

Prema zahtjevu Naručitelja, GRAD PULA-POLA, Forum 2, Pula, OIB: 79517841355 potrebno je izraditi elaborat o tržišnoj vrijednosti nekretnine na području Grada Pule, zbog potreba naručitelja u svrhu sklapanja ugovora o kupoprodaji nekretnine k.č. 5160/88; k.o. Pula.

Procjena je izrađena za potrebe Naručitelja.

Datum očevida:	20.03.2026.
Datum kakvoće:	20.03.2026.
Datum vrednovanja:	20.03.2026.

Dokumentacija

Za potrebe izrade ovog elaborata korištena je neslužbena dokumentacija s interneta (ZK izvadci i stanje u katastrskom operatu).

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

Procjenjivane nekretnine

Četvrt/Općina:	Stoja (Mjesni odbor Sv. Polikarp)
Grad/Naselje:	Pula
Županija:	Istarska
ZK uložak:	116203, k.o. Pula
k.č.br. i kat. općina:	k.č. 5160/88; k.o. Pula; Posjedovni list: 116203

Sva saznanja su u okvirima vršenja očevida, obilaska terena i utvrđivanja stanja čestice s priloženom dokumentacijom. Opis je načinjen u obimu koji je potreban za izvođenje zaključaka o vrijednosti nekretnine. Za sve dijelove nekretnine, koji su zatvoreni i nepristupačni, (instalacije, izolacije i dr.), procjenjuju se na temelju pretpostavke da su uobičajene izvedbe i funkcionalno ispravni.

U izraženoj vrijednosti nisu uključeni porezi na promet nekretnina.

Procjenjuje se tržišna vrijednost predmetne nekretnine na dan vrednovanja od strane procjenitelja, u viđenom stanju, prema mogućnostima prodaje.

**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.*

5.1.1. Pisani zadatak naručitelja

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:944-05/26-01/1
URBROJ:2163-7-05-04-0247-26-10
Pula, 28.01.2026

SINTEZA PROJEKT d.o.o.
Scalierova 21
52 100 Pula

PREDMET: Izrada procjembenih elaborata,
-nalog naručitelja

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

1. k.č. 3723/584 k.o. Pula sa 112 m2, svrha procjene je kupoprodaja dijela okućnice utvrđene pravomoćnim Rješenjem o utvrđivanju građevne čestice na kojoj je izgrađena i slobodnostojeća manje zahtjevna stambena zgrada (sagrađena na k.č.br. 5723/58 i k.č. 3723/15 k.o. Pula od koje je parcelacijom nastala k.č. 3723/584 k.o. Pula) za koju je ishodovano pravomoćno Rješenje o izvedenom stanju;

2. k.č. 2468/81 k.o. Pula sa 18 m2, svrha procjene je kupoprodaja dijela okućnice utvrđene pravomoćnim Rješenjem o utvrđivanju građevne čestice;

ISO 9001 ISO 27001 IQNet SR-10 Cro Cert

3. k.č. 5160/88 k.o. Pula sa 531 m2 svrha procjene je kupoprodaje radi formiranja građevne čestice koja još nije utvrđena, ali će se moći naknadno utvrditi na zahtjev vlasnika k.č. 5162/31 k.o. Pula koji je pisanim zahtjevom iskazao interes za otkupom nekretnine.

PROČELNIK
Danijel Ferić

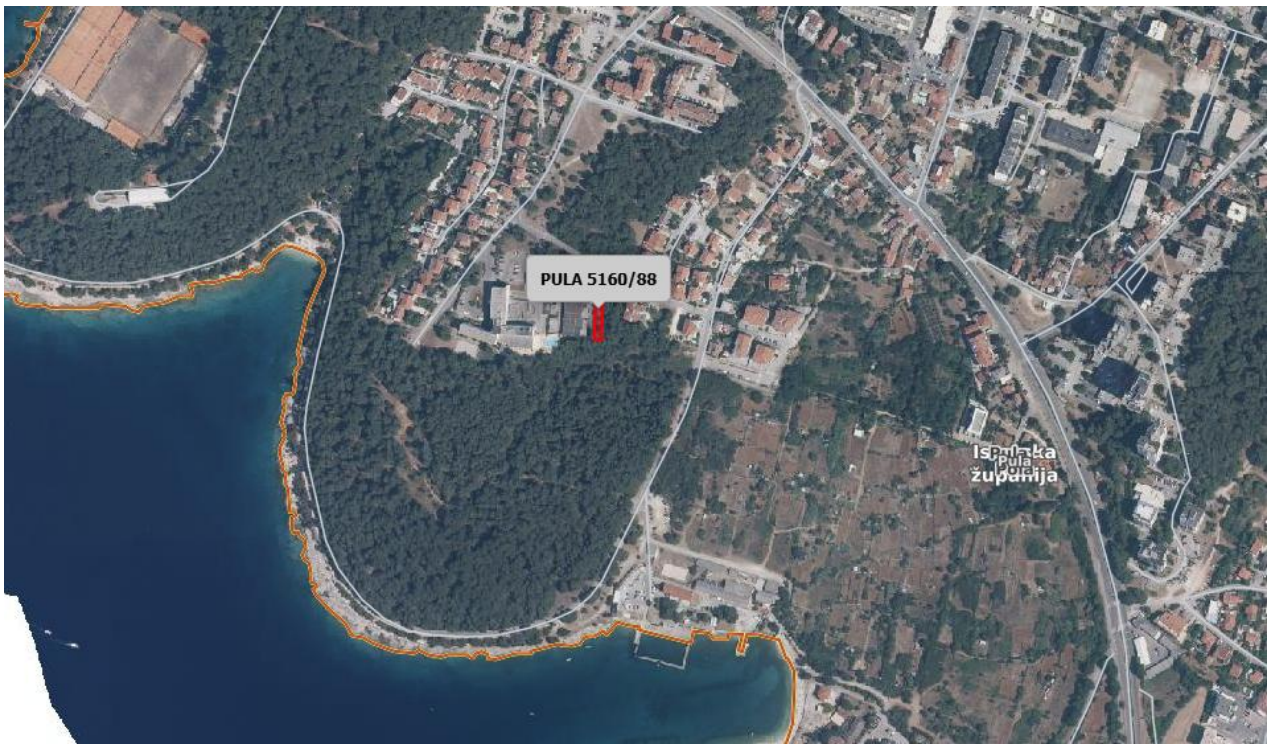
5.2. Identifikacija i lokacija nekretnina

Prostorna mikro i makrolokacija nekretnina



Predmetna nekretnina nalazi se u Gradu Puli, na zapadnom dijelu grada, mjesni odbor Sv Polikarp.

Predmetna nekretnina se nalazi na području na kojem je predviđena gospodarska namjena-ugostiteljsko turistička, smještena istočno od hotela, dok su u blizini većinom stambene građevine novije gradnje. Tip gradnje u većini čine građevine do tri etaže. Nekretnina se nalazi uz javno prometnu površinu – spojna ulica ulice Sisplac na sjeverozapadu i ulice Valsaline na jugoistoku. Od centra grada Pule udaljena je cca. 2,0 km, te je prometno dobro povezana.



Identifikacija nekretnine

Matična k.č.br. k.č. 5160/88; k.o. Pula označena je na digitalnom katastarskom planu u nastavku.



izvor: www.dgu.hr

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.	5160/6	62	**UL.J.ŠURANA**	**4387**	
			ŠUMA	4387	
2.	5160/88	63	**TOMMASEOVA ULICA**	**531**	
			PAŠNJAK	531	
3.	5161/2	62	**GRAD**	**1176**	
			PAŠNJAK	1176	
		UKUPNO:		**6094**	

B

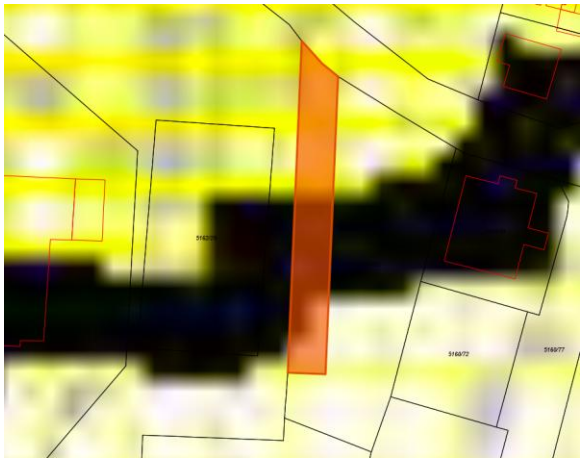
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Vlasnički dio: 1/1		
GRAD PULA		
1.9	Zaprimljeno 06.12.2022.g. pod brojem Z-23905/2022 ZABILJEŽBA, SPOR, POTVRDA O PRAVOMOĆNOSTI ZA ODLUKU P-277/2022-3 06.12.2022, RJEŠENJE 03.11.2022, zabilježuje se spor glede kč.br. 5160/6, kčbr. 5160/21, kčbr. 5161/2, koji se vodi kod Trgovačkog suda u Pazinu, pod posl. br. P-277/2022.	na 1 (1.3)
1.14	Zaprimljeno 29.09.2023.g. pod brojem Z-15891/2023 Prvenstveni red upisa: Z-13996/2022 ZABILJEŽBA, POKRETANJE POSTUPKA, RJEŠENJE ŽUPANIJSKOG SUDA U VARAŽDINU, POSL.BR.GŽ ZK-111/2023-2 15.09.2023, zabilježuje se pokretanje postupka koji se vodi kod Općinskog državnog odvjetništva u Puli-Pola po zahtjevu za mirno rješenje spora broj: Ip-DO-348/2022-2 na nekretninama kčbr. 5160/6, 5160/21, 5161/2.	na 1 (1.3)
1.19	Zaprimljeno 12.06.2024.g. pod brojem Z-10843/2024 Prvenstveni red upisa: Z-14544/2022 ZABILJEŽBA, POKRETANJE POSTUPKA, RJEŠENJE VRHOVNOG SUDA REPUBLIKE HRVATSKE POSL. BR. REV-523/2024-2 10.04.2024, i čl. 90. st. 1. Zakona o zemljišnim knjigama (NN 63/2019, 128/2022, 155/2023), zabilježuje se pokretanje postupka koji se vodi pred Županijskim državnim odvjetništvom u Puli-Pola pod posl.br. N-DO-7/2022 na nekretninama kčbr. 5160/6, kčbr. 5160/21 i kčbr. 5161/2.	na 1 (1.3)

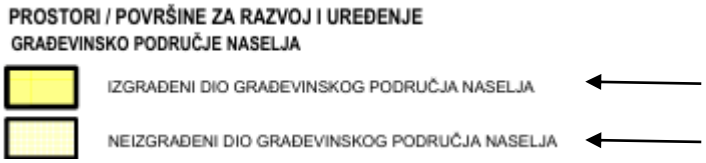
Za utvrđivanje prostorno planskog statusa nekretnine relevantan je

- 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)

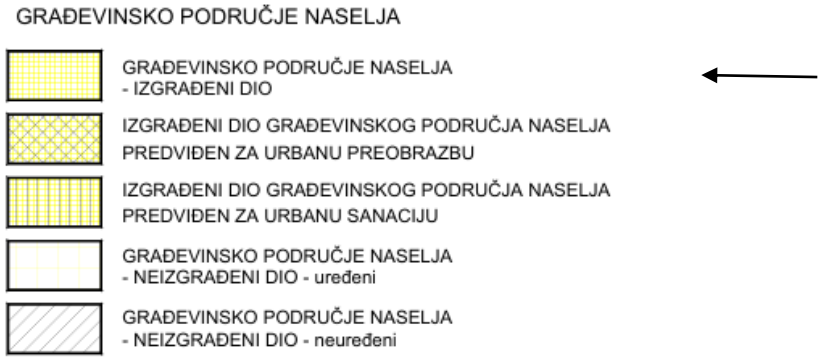


PPUG Pule, 1. Korištenje i namjena



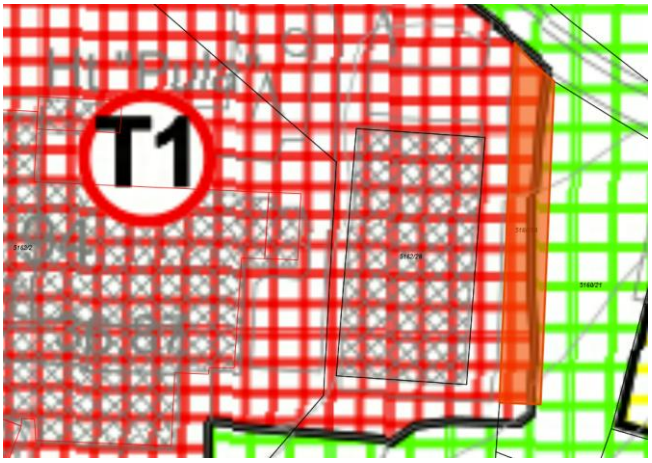


PPUG Pule, 2. Građevinska područja

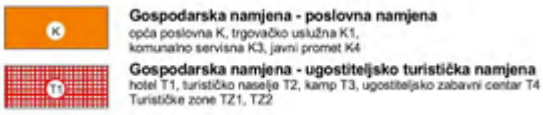


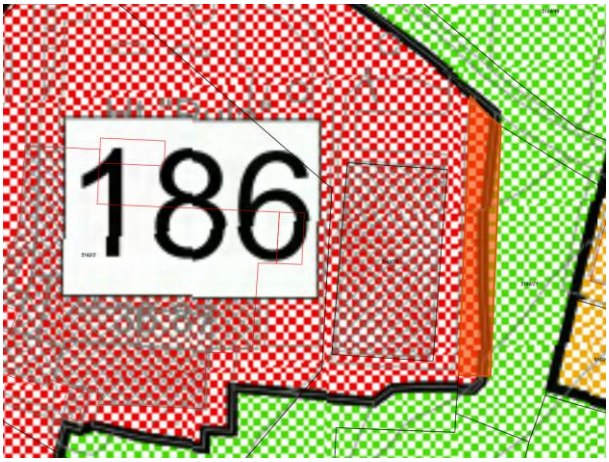
- GENERALNI URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA GRADA PULE;

Službene novine Grada Pule br. 5a/08, 12/12, 5/14, 8/14-pročišćeni tekst, 10/14, 13/14, 19/14-pročišćeni tekst, 7/15, 9/15-pročišćeni tekst, 2/17, 5/17, 9/17-pročišćeni tekst, 20/18, 2/19-pročišćeni tekst, 8/19, 11/19, 8/20-pročišćeni tekst, 3/21, 4/21, 6/21-pročišćeni tekst, 16/24, 18/24, 150/25)

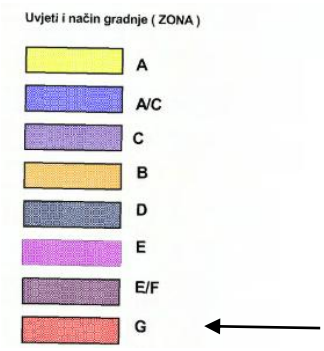


GUP Grada Pule, 1A. Korištenje i namjena prostora





GUP Grada Pule, 4.3. Način građenja



GOSPODARSKA - UGOSTITELJSKO TURISTIČKA NAMJENA

Članak 30.

(2) Koncentracija građevina ugostiteljske i turističke namjene prvenstveno će se razvijati u gospodarsko - ugostiteljsko turističkoj namjeni, dok se pojedinačne novoplanirane građevine i kompleksi ugostiteljske i turističke namjene mogu graditi, a postojeće rekonstruirati, i unutar mješovite stambeno-poslovno, javne i društvene namjene (M), u skladu s prostornim planovima užeg područja i ukupnim odredbama ovog GUP-a. Građevine gospodarsko - ugostiteljsko - turističke namjene ne mogu biti stambene, niti imati prostorije stambene namjene, a niti se mogu koristiti za stalno ili povremeno stanovanje odnosno odmor

i rekreaciju (apartmanske građevine za tržište, kuće za odmor). Građevine ugostiteljsko turističke namjene - hotel (T1) ne smiju imati mogućnost pripreme hrane u smještajnim jedinicama, osim postojećih građevina koje se mogu rekonstruirati u skladu s odredbama ovoga GUP-a. Unutar površina ove namjene ne mogu se graditi građevine javne i društvene namjene. Unutar površina gospodarsko - ugostiteljsko - turističke namjene mogu se graditi i uređivati i sportske i rekreacijske građevine, igrališta i otvorene površine.

Članak 31.

(1) Unutar površina namijenjenih za hotele (T1) može se odvijati gradnja ugostiteljskih građevina hotela i hotelskih depandansi, odnosno građevina koje obavezno pružaju usluge smještaja gostiju i prehrane (minimalno dva obroka), a same smještajne jedinice, kojih mora biti minimalno deset po hotelu, nikako ne smiju imati mogućnost pripreme hrane.

(2) Osim usluge smještaja i prehrane unutar ovih građevina je moguće graditi prostorije pratećih trgovačkih i uslužnih djelatnosti.

(5) Unutar površina namijenjenih za hotele (T1) mogu se obavljati ove djelatnosti i grupe djelatnosti:- hoteli (vrsta hotel, sukladno posebnom propisu)- trgovačke djelatnosti: sve koje ne ometaju funkcioniranje osnovne djelatnosti, odnosno ne utječu negativno na uvjete života i rada na susjednim građevnim česticama, neovisno o vrsti zagađenja, osim trgovine motornim vozilima, trgovine na malo na štandovima i tržnicama i trgovine na malo izvan prodavaonica- ugostiteljske djelatnosti: sve koje ne ometaju funkcioniranje osnovne djelatnosti, odnosno ne utječu negativno na uvjete života i rada na susjednim građevnim česticama, neovisno o vrsti zagađenja, osim djelatnosti sajmova - uslužne djelatnosti: djelatnosti različitih putničkih agencija i turoperatora, iznajmljivanje prometnih sredstava, djelatnost pošte i telekomunikacija, usluge u financijskom posredovanju osim osig. i mirovinskih fondova, promidžbene i fotografske djelatnosti i sve kompatibilne koje ne ometaju funkcioniranje osnovne djelatnosti, odnosno ne utječu negativno na uvjete života i rada na susjednim građevnim česticama, neovisno o vrsti zagađenja- zdravstvene djelatnosti: sve osim bolničke i veterinarske djelatnosti- sportske i rekreacijske djelatnosti: sve osim djelatnosti marina.

TABLICA LOKACIJSKIH UVJETA I NAČINA GRADNJE GRAĐEVINA SVIH NAMJENA

185	E/F	100	7000	0,7	15	5	ne	NG	da	ne
186	G	postojeća	7500	0,3	21	7	ne	NE	da	ne
187	G	500	2500	0,7	22	7	ne	NE	da	ne

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

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

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.

5.3. Tehnički opis nekretnine

5.3.1. Zatečeno stanje nekretnine

Opis lokacije

Predmetna nekretnina nalazi se na administrativnom području Grada Pule, u rubnom zapadnom dijelu grada, unutar obuhvata mjesnog odbora Sv. Polikarp. Lokacija se karakterizira kao prijelazno područje između izgrađenih i djelomično neizgrađenih zona, s pretežito stambenom namjenom u okruženju te povremenom pojavom pratećih sadržaja, pri čemu se na zapadnoj strani nekretnine nalazi hotelski kompleks (dijelom u ruševnom stanju).

Pristup zemljištu omogućen je sjeverno orijentiranom asfaltiranom prometnicom (nerazvrstana cesta), koja osigurava zadovoljavajuću prometnu povezanost s ostatkom gradske mreže. Područje je komunalno opremljeno osnovnom infrastrukturom (elektroenergetska mreža, vodoopskrba, odvodnja i telekomunikacije), što predstavlja preduvjet za potencijalni razvoj i privođenje zemljišta namjeni.

Udaljenost od užeg centra grada iznosi približno 2,0 km, dok je udaljenost od morske obale manja od 100 m, što dodatno povećava atraktivnost predmetne lokacije s aspekta buduće valorizacije i potencijalne namjene.

Opis zemljišta

Predmet procjene je katastarska čestica oznake k.č. 5160/88; k.o. Pula, ukupne površine 531 m².

Sukladno važećim prostorno-planskim dokumentima (PPUG/GUP Grada Pule), predmetna nekretnina nalazi se unutar građevinskog područja. Uzimajući u obzir projektni zadatak (formiranje nove građevne čestice), kao i karakteristike nekretnine (površinu, oblik, širinu, namjenu i mogućnost gradnje prema odredbama plana), ista se razvrstava u zemljište I. kategorije, s udjelom vrijednosti od 100%.

U skladu s člankom 10. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015), zemljište I. kategorije obuhvaća katastarske čestice unutar građevinskog područja za koje su ispunjeni uvjeti za izdavanje građevinske dozvole.

Građevine koje se nalaze na predmetnoj čestici nisu predmet procjene (čl. 36. st. 1. Pravilnika), sukladno projektnom zadatku, kao ni postojeći nasadi, a sve u skladu s člankom 176. Zakona o prostornom uređenju.

Očevidom na licu mjesta utvrđeno je da predmetna nekretnina u naravi većim dijelom predstavlja neuređenu površinu obraslu samoniklom vegetacijom. Nekretnina je reljefno u nagibu, približno pravokutnog oblika, na zapadnoj strani fizički omeđena ogradom u odnosu na susjednu katastarsku česticu, dok ostale granice nisu jasno definirane vidljivim elementima na terenu.

Fotodokumentacija s očevida







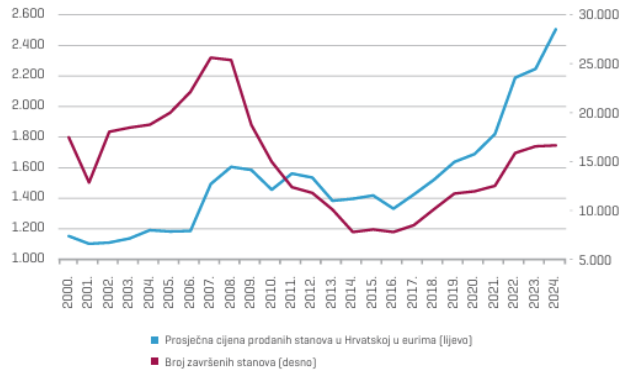



6. PRIKAZ I ANALIZA OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

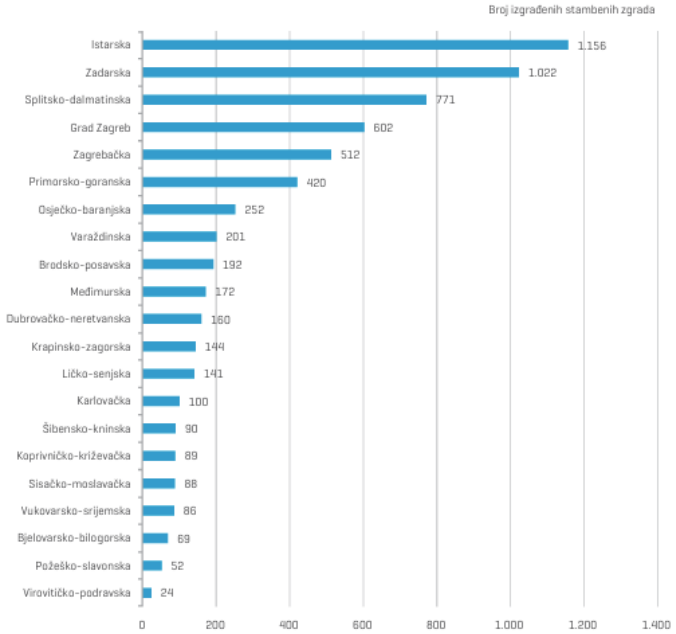
Tržište nekretnina u Hrvatskoj bilježi usporavanje aktivnosti. Pritom je u 2024. godini došlo do velikog usporavanja rasta broja izgrađenih novih stanova te do osjetnog rasta njihovih prosječnih cijena. Najveće žarište rasta cijena stanova u Hrvatskoj je Grad Zagreb. Osjetno smanjenje broja novoizgrađenih stanova u Gradu Zagrebu u 2023. godini odrazilo se na smanjenje ponude stanova i rast njihovih cijena u 2024. godini. Broj novoizgrađenih stanova u Gradu Zagrebu u 2023. godini smanjen je za 19,1 posto na međugodišnjoj razini, dok je prosječna cijena povećana za 4,1 posto. Rast cijena novoizgrađenih stanova u 2024. godini je više nego udvostručen u odnosu na 2023. godinu. Pritom je prosječna cijena novoizgrađenih stanova povećana za 8,7 posto.

	Završene zgrade				
	2021.	2022.	2023.	2024.	Indeks 2024./2023.
I. STAMBENE ZGRADE	5.007	5.660	6.027	6.343	105,2
S jednim stanom	3.285	3.569	3.844	4.069	105,9
S dva stana	627	705	736	705	95,8
S tri i više stanova	1.081	1.379	1.441	1.565	108,6
Zgrade za stanovanje zajednica	14	7	6	4	66,7
II. NESTAMBENE ZGRADE	1.064	1.149	1.005	1.097	109,2
Hoteli i slične zgrade	80	130	112	126	112,5
Uredske zgrade	58	52	44	62	140,9
Zgrade za trgovinu na veliko i malo	94	134	119	130	109,2
Zgrade za promet i komunikacije	132	128	118	131	111,0
Industrijske zgrade i skladišta	245	274	263	248	94,3
Zgrade za obrazovanje, zdravstvo	130	96	81	120	148,1
Ostale nestambene zgrade	325	335	268	280	104,5
UKUPNO (I. + II.)	6.071	6.809	7.032	7.440	105,8

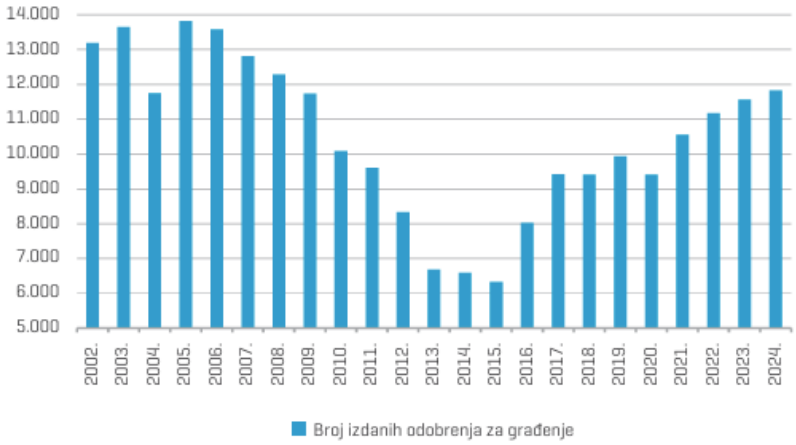
U Hrvatskoj je u 2024. godini ukupno izgrađeno 16.654 stana, što je povećanje od neznatnih 0,6 posto na međugodišnjoj razini (slika 11). Za usporedbu, rast novoizgrađenih stanova u 2023. godini iznosio je 4,3 posto, a u 2022. godini 26,9 posto. Analizirajući broj završenih novih zgrada prema vrsti zgrade može se ustvrditi kako je u 2024. godini došlo do rasta broja novoizgrađenih stambenih i nestambenih zgrada na međugodišnjoj razini. Pritom se izgradnja stambenih zgrada u 2024. godini povećala za 5,2 posto, dok se izgradnja nestambenih zgrada povećala za 9,2 posto (tablica 2). Kod izgradnje nestambenih zgrada izražen je pad izgradnje industrijskih zgrada i skladišta, i to za 5,7 posto. Istovremeno, povećala se izgradnja hotela i sličnih zgrada (za 12,5 posto), izgradnja zgrada za trgovinu na veliko i malo (za 9,2 posto), izgradnja zgrada za promet i komunikacije (za 11,0 posto) i izgradnja zgrada za obrazovanje i zdravstvo (za 48,1 posto). Analiza izgradnje stambenih zgrada pokazuje kako se najviše povećala izgradnja stambenih zgrada s tri i više stanova, i to za 8,6 posto. Izgradnja zgrada s jednim stanom povećala se za 5,9 posto, dok se izgradnja zgrada s dva stana smanjila za 4,2 posto.



U 2024. godini došlo je do ubrzavanja rasta cijena novih stanova. Nakon povećanja prosječne cijene novoizgrađenog stana u 2023. godini u iznosu od 2,7 posto na međugodišnjoj razini, u 2024. godini je došlo do snažnog rasta cijena, i to u iznosu od 11,5 posto.



Zanimljivim se čini analizirati distribuciju izgrađenih stambenih zgrada po županijama. Rezultati analize prikazani na slici 12 potvrđuju kako je najveći broj stambenih zgrada u 2024. godini izgrađen na obali. Pritom je najviše stambenih zgrada izgrađeno u Istarskoj županiji, njih 1.156. Slijede Zadarska županija, u kojoj su izgrađene 1.022 stambene zgrade, i Splitsko-dalmatinska županija, u kojoj je izgrađena 771 stambena zgrada. Rezultati analize broja izgrađenih stanova po županijama u 2024. godini ukazuju na relativno veliku koncentraciju izgradnje u priobalju i Gradu Zagrebu u odnosu na ostatak Hrvatske. Tako je od ukupnog broja novoizgrađenih stanova njih 50,1 posto izgrađeno u priobalju, 23,6 posto u Gradu Zagrebu, dok je u ostatku Hrvatske izgrađeno 26,3 posto stanova. Istovremeno, analizirajući distribuciju novoizgrađenih stanova po županijama zapaža se kako vodeću poziciju u odnosu na druge županije ima Grad Zagreb.



5,8 posto na međugodišnjoj razini, u 2023. za 3,6 posto, a u 2024. godini za 2,2 posto. U analizi ponude, potražnje i kretanja cijena nekretnina u Hrvatskoj valja svakako uzeti u obzir heterogenost tržišta. Tijekom ljetnih mjeseci raste potražnja za nekretninama u priobalju, što rezultira većim brojem realiziranih transakcija, ali i povećanjem cijena na lokacijama uz more. Također, zabilježen je osjetan rast cijena stambenih nekretnina na području Grada Zagreba, dok je u ostatku kontinentalne Hrvatske potražnja i dalje relativno slaba. Dosad su nekretnine i dalje imale status poželjne investicije. No, na strani potražnje kontinuirano su se događale izvjesne promjene. Pritom su ulagači tražili uglavnom one nekretnine koje mogu ostvariti povrat, a ako se radi o stambenim nekretninama u Gradu Zagrebu, ulagači bi tražili one koje su novijeg datuma izgradnje. Može se očekivati da će razlike u cijenama između novijih i kvalitetnijih nekretnina, s jedne strane, i onih starijih i manje kvalitetnih, s druge strane, i dalje bivati sve veće. Velika novina na tržištu nekretnina je uvođenje poreza na nekretnine. Uvođenjem toga poreza stambene nekretnine bi mogle izgubiti primat poželjne investicije za ulagače. To može rezultirati padom potražnje za novoizgrađenim stanovima te shodno tome smanjenjem građevinske aktivnosti, osobito u pogledu izgradnje novih stanova. Sudeći po prvim rezultatima nakon uvođenja toga poreza, upravo se to i dogodilo. Došlo je do velikog usporavanja izgradnje novih stanova.

Za utvrđivanje općih vrijednosnih odnosa u ovoj procjeni korišteni su indeksni nizovi objavljeni na Državnom zavodu za statistiku, sukladno članku 6. ZPVN-a.

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

[a] Indeksi (od prvog tromjesječja 2017. referentno razdoblje za indeks cijena stambenih nekretnina jest 2015. = 100.).

[b] Prema Eurostatovoj praksi, promjene u referentnoj godini dovele su do revizije prethodno objavljenih stopa promjene zbog toga što se stope promjene izračunane iz serije 2015. = 100 mogu razlik

Napomena: Za potrebe korisnika, u suradnji Državnog zavoda za statistiku i Hrvatske narodne banke, izračunata je produljena tromjesečna serija indeksa od prvog tromjesečja 2002., otkada su do

Izvor: Državni zavod za statistiku

Ukupan promet zemljišta za grad Pulu prema prosječnoj/postignutoj vrijednosti u eurima po m² za 2024. god.

5.2.13. GZ – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA PREMA POVRŠINI NEKRETNINE				
POVRŠINA GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA IZ ZK.UL.(m²)	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m²) - suvlasnički udio koji je u prometu	PROSJEČNA CIJENA EUR/m²
do 300 m²	57	816.899,41 €	5.979,70 m²	136,61 €/m²
300 - 500 m²	17	943.050,00 €	6.732,95 m²	140,06 €/m²
500 - 800 m²	19	1.459.420,00 €	10.725,17 m²	136,07 €/m²
800 - 1000 m²	12	1.621.654,05 €	10.716,00 m²	151,33 €/m²
1000 - 1500 m²	15	5.580.447,28 €	18.671,80 m²	298,87 €/m²
1500 - 2000 m²	4	1.012.281,50 €	6.788,00 m²	149,13 €/m²
više od 2000 m²	25	5.345.816,40 €	85.357,00 m²	62,63 €/m²

7. ODABIR METODE PROCJENE

Osnovica za vrednovanje nekretnina je tržišna vrijednost nekretnine koja se utvrđuje prema propisanim metodama za procjenu vrijednosti nekretnina.

Za izradu procjene vrijednosti nekretnina na temelju Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina koriste se sljedeće propisane metode:

- poredbena metoda,
- prihodovna metoda,
- troškovna metoda.

Tržišna vrijednost utvrđuje se iz rezultata korištene metode ili metoda, uz poštivanje značaja koji daje korištena metoda ili metode. Ako se koristi više propisanih metoda, jedna je osnovna, a ostale metode služe za potporu i provjeru rezultata.

Metoda se odabire prema vrsti procjenjivane nekretnine, uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnom prometu i to:

- **Poredbena metoda** primjerena je za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. Poredbenom metodom tržišna se vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina. Tržišna vrijednost neizgrađenih i izgrađenih katastarskih čestica može se utvrditi i iz približne vrijednosti zemljišta ako obilježja procjenjivane katastarske čestice pokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima uzor-čestice. Broj kupoprodajnih cijena (transakcija) koje se koriste u poredbenoj metodi se utvrđuje se na temelju broja kupoprodajnih ugovora ako kupoprodajni ugovor sadržava katastarske čestice iz samo jednoga zemljišnoknjižnog tijela. U slučaju da jedan kupoprodajni ugovor sadržava katastarske čestice iz više zemljišnoknjižnih tijela, tada je broj kupoprodajnih cijena iz tog ugovora jednak broju zemljišnoknjižnih tijela.

- **Prihodovna metoda** primjerena je za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih katastarskih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine svrha kojih je stvaranje prihoda. U prihodovnoj metodi prihodovna vrijednost se utvrđuje na temelju prihoda koji se postižu na tržištu (održivi prihodi). Ako su prihodovni odnosi u dogledno vrijeme podložni značajnim odstupanjima ili značajno odstupaju od prihoda koji se postižu na tržištu, prihodovna vrijednost može se utvrditi i na temelju periodički različitih prihoda. Prihodovna vrijednost izgrađenih zemljišta obuhvaća vrijednost zemljišta, vrijednost građevine i vrijednost uređaja. Prihodovna vrijednost može se utvrditi na temelju:

1. opće prihodovne metode (tzv. dvotračna prihodovna metoda),
2. pojednostavljene prihodovne metode (tzv. jednotračna prihodovna metoda)
3. prihodovne metode na temelju periodički različitih prihoda.

- **Troškovna metoda** primjerena je za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i druge građevine koje svojim oblikovanjem nisu izgrađene sa svrhom stvaranja prihoda, a posebno samostojeće, poluugrađene i ugrađene obiteljske kuće koje prema svojim obilježjima nisu usporedive. Troškovna metoda primjerena je i pri procjeni vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama te naknadnih ulaganja u građevine. Za određivanje tržišne vrijednosti nekretnine primjenjuje se koeficijent za prilagodbu koji se izvode iz odnosa prikladnih kupoprodajnih cijena i izračunanih vrijednosti istih nekretnina, a obuhvaćaju koeficijente za prilagodbu troškovne vrijednosti i koeficijente za prilagodbu prava građenja.

Za utvrđivanje tržišne vrijednosti predmetne nekretnine izabrana je poredbena metoda.

Pojašnjenje odabira načina procjene:

Za određivanje tržišne vrijednosti predmetne nekretnine sukladno čl. 24. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina primijenjena je **poredbena metoda**. Poredbena metoda upotrjebljena za utvrđivanje tržišne vrijednosti zemljišta s obzirom da je ista sukladno Zakonu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta.

8. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

8.1. Procjena tržišne vrijednosti nekretnine – zemljište

Procjena predmetnih nekretnina izvršena je poredbenom metodom koja je uobičajena za procjenu ove vrste nekretnina. Za izvođenje poredbenih cijena koriste se kupoprodajne cijene onih nekretnina koje s procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljna podudarna obilježja.

Osnovni parametri koji se koriste da bi se dobila tržišna vrijednost predmetne nekretnine, uzimanje je u obzir tržišnih uvjeta i cijena koji trenutno vladaju na konkretnom tržištu nekretnina, njenom vrstom, kvalitetom, održavanjem i drugim elementima bitnim za procjenjivanjem njene vrijednosti u prometu, zatim planiranim zahvatima u području na kojem se zemljište nalazi, mogućnostima korištenja zemljišta u realizaciji, tj. ostvarivanjem prihoda od zemljišta, njegovim korištenjem i prodajom.

POREDBENA METODA – PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE

Dan vrednovanja	Cjenovni blok	Lokacija	Vrsta	Površina m²	Namjena	Mjera korištenja	Kategorija zemljišta
20.03.2026.	Valkane-stambeno	5160/88; k.o. Pula	Građevinsko zemljište	531	T1	1,00	I

U obzir se uzimaju veličina zemljišta, lokacija, infrastruktura, ponuda i potražnja na tržištu i svi drugi faktori koji se odnose na vrijednost nekretnine, kako bi se omogućila usporedba (iskoristivost i uporabljivost nekretnine, dobivene cijene od nedavno prodanih sličnih nekretnina, očekivana kapitalizacija prihoda i drugi relevantni čimbenici).

U svrhu izrade ovog elaborata podaci za procjenu pribavljeni su iz aplikacije eNekretnine s internet stranica Ministarstva prostornog uređenja i graditeljstava.

Pri utvrđivanju vrijednosti uzimaju se u obzir:
-mogućnosti gradnje prema dokumentima prostornog uređenja
-vrsta korištenja i mjera korištenja
-prava i tereti koji utječu na vrijednost
-zona za obračun komunalnog doprinosa
-vrijeme čekanja do početka građevinskog ili nekog drugog korištenja
-kakvoća i svojstva katastarske čestice
-položajna obilježja

Obilježja koja utječu na vrijednost predmetne čestice (obilježja nekretnine) jesu pravna i stvarna svojstva nekretnine kao kategorija zemljišta, namjena površina, način korištenja i uređenje površine, prava i tereti koji utječu na vrijednost, doprinosi i priključci, akti o gradnji, položajna obilježja, vrijeme čekanja, predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja i daljnja obilježja nekretnine.

Indeksni nizovi (bazni indeksi) jesu nizovi kojima se prate promjene općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina tako da se prosječan odnos cijene nekretnine nekog obuhvaćenog razdoblja stavi u odnos s cijenama nekretnina iz baznog razdoblja s indeksnim brojem 100.

Međuvremensko izjednačenje je postupak preračunavanja razlika u konjunkturi do kojih dolazi zbog promjena općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina tijekom vremena pomoću indeksnih nizova. Korišteni su podaci Državnog zavoda za statistiku i to prosječni index cijena stambenih nekretnina za prva dva tromjesečja u 2023. godini, a referentno razdoblje je 2015. godina (index 100).

Interkvalitativno izjednačenje je postupak preračunavanja razlika u vrijednosti poredbenih cijena katastarskih čestica, približnih vrijednosti zemljišta odnosno poredbenih pokazatelja izgrađenih katastarskih čestica do kojih dolazi zbog razlika u njihovim kvalitativnim obilježjima u odnosu na katastarsku česticu koja je predmet procjene vrijednosti (odstupanja u kakvoći) pomoću koeficijenata za preračunavanje.

Za utvrđivanje općih vrijednosnih odnosa u ovoj procjeni korišteni su indeksni nizovi objavljeni na Državnom zavodu za statistiku, sukladno članku 6. ZPVN-a.

Sukladno članku 10. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015) prema kojem se zemljište dijeli na kategorije i sukladno Prilogu 4. Pravilnika u priloženom izvatku iz ZKC-a definirana je kategorija zemljišta kako slijedi:

Kategorije zemljišta	udjel vrijednosti u postocima
I	100%
II	50-80%
III	25-60%
IV	do 25%

-prva kategorija zemljišta koja obuhvaća katastarske čestice na kojima su ispunjeni uvjeti za izdavanje građevinske dozvole ili su već izgrađeni legalni objekti

-druga kategorija zemljišta koja obuhvaća katastarske čestice na građevinskom zemljištu za koje su doneseni svi propisani prostorni planovi ali se zbog pravnih ili stvarnih razloga ne može ishoditi građevinska dozvola (ista predstavlja 50-80% cijene zemljišta prve kategorije)

-treća kategorija zemljišta koja obuhvaća katastarske čestice na građevinskom zemljištu za koje nisu doneseni svi propisani prostorni planovi, odnosno sukladno čl. 201. Zakona o prostornom uređenju radi se o neuređenom građevinskom zemljištu (ista predstavlja 25-60% cijene zemljišta prve kategorije)

-četvrta kategorija zemljišta koja obuhvaća katastarske čestice izvan građevinskog područja (ista predstavlja do 25% cijene zemljišta prve kategorije)

Sukladno članku 57. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) vještak je iz dobivenog izvatka iz ZKC-a preuzeo minimalno tri podatka o ostvarenim kupoprodajnim cijenama građevinskog zemljišta približno jednakog cjenovnog bloka za koje je provedena evaluacija.

U nastavku je izvršena analiza pribavljenih podataka prema numeraciji iz priloženog izvatka iz ZKC-a.

8.1.1. TRI POREDBENE NEKRETNINE

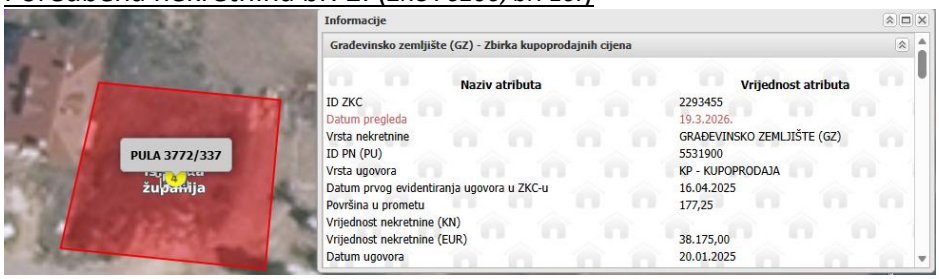
***izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena; ID izvadka: 76206**

Poredbena nekretnina br. 1. (ZKC *76206; br. 6.*)



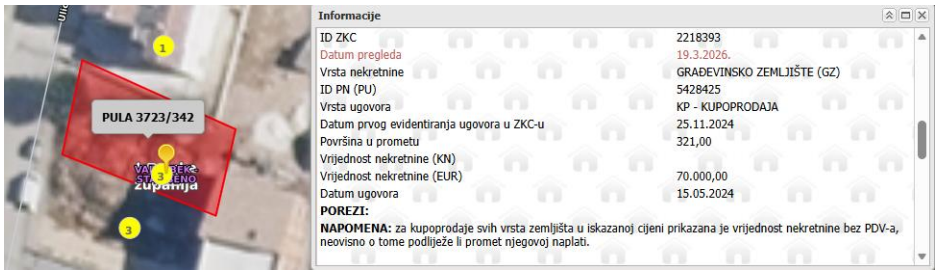
Poredbena nekretnina se nalazi na k.č. 851/336; k.o. Pomer, kupoprodajne površine zemljišta 941 m^2, jedinične kupoprodajne cijene od 09.09.2022. u iznosu od 318,81 €/m^2. Poredbena nekretnina nalazi se u naselju Banjole, unutar zone turističke namjene (T), te predstavlja građevinsko zemljište I. kategorije. U odnosu na predmetnu nekretninu primijenjen je koeficijent uporabne vrijednosti u iznosu 1,00, uzimajući u obzir usporedivost lokacije i površine, kao i činjenicu da nekretnina ima osiguran pristup na javnu prometnicu te je pogodna za gradnju. Poredbena nekretnina se nalazi u cjenovnom bloku Banjole-turističko naselje 3, te je provedena evaluacija.

Poredbena nekretnina br. 2. (ZKC *76206; br. 10.*)



Poredbena nekretnina se nalazi na k.č. 1258/7; k.o. Medulin, kupoprodajne površine zemljišta 4156 m^2, jedinične kupoprodajne cijene od 02.10.2023. u iznosu od 312,80 €/m^2. Poredbena nekretnina nalazi se u naselju Medulin-Krase, unutar zone turističke namjene (T1), te predstavlja građevinsko zemljište I. kategorije. U odnosu na predmetnu nekretninu primijenjen je koeficijent uporabne vrijednosti u iznosu 1,00, uzimajući u obzir usporedivost lokacije i površine, kao i činjenicu da nekretnina ima osiguran pristup na javnu prometnicu te je pogodna za gradnju. Poredbena nekretnina se nalazi u cjenovnom bloku Medulin-turističko naselje, te je provedena evaluacija.

Poredbena nekretnina br. 3. (ZKC *76206; br. 11.*)



Poredbena nekretnina se nalazi na k.č. 2317/7 i 2317/8; k.o. Poreč, kupoprodajne površine zemljišta 2432 m^2, jedinične kupoprodajne cijene od 25.03.2025. u iznosu od 349,51 €/m^2. Poredbena nekretnina nalazi se u Poreču, unutar zone turističke namjene (T1), te predstavlja građevinsko zemljište I. kategorije. U odnosu na predmetnu nekretninu primijenjen je koeficijent uporabne vrijednosti u iznosu 1,00, uzimajući u obzir usporedivost lokacije i površine, kao i činjenicu da nekretnina ima osiguran pristup na javnu prometnicu te je pogodna za gradnju. Poredbena nekretnina se nalazi u cjenovnom bloku Poreč-stambeno 14, te je provedena evaluacija.

8.1.2. STATISTIČKA OBRADA – međuvremensko i interkvalitativno izjednačavanje

U cilju utvrđivanja tržišne vrijednosti predmetne nekretnine usporedbom s poredbenim nekretninama u nastavku je izvršeno međuvremensko i interkvalitativno izjednačenje.

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE

Redni broj transakcije	Katastarska općina	Katastarska čestica	Površina m^2	Kupoprodajna cijena €/m^2	Nadnevak odluke o kupoprodaji nekretnine	Bazni indeks na dan sklapanja kupoprodaje	Bazni indeks na dan vrednovanja	Korekcijski faktor	Međuvremenski izjednačena cijena	
1.	Pomer	851/336	941	318,81	09.09.2022.	155,80	213,40	1,37	436,68	€
2.	Medulin	1258/7	4156	312,80	02.10.2023.	179,00	213,40	1,19	372,91	€
3.	Poreč	2317/7(8)	2432	349,51	25.03.2025.	201,90	213,40	1,06	369,42	€
Prosječna cijena u €/m^2:									393,00	€

Obilježja koja utječu na vrijednost (procjenjivana)	
Površina m^2	531
Vrsta	GZ
Mjera (ki)	1,00
Kategorija	I (100%)
Cjenovni blok	Valkane-stambeno

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE

SPREMNOSTI ZA GRADNJU I MJERA GRAĐEVINSKOG KORIŠTENJA

Redni broj transakcije	Katastarska općina	Katastarska čestica	Međuvremenski izjednačena cijena	Kategorija zemljišta (prilog 4.)	Koeficijent upotrebne vrijednosti u skladu s kategorijom zemljišta poredbene nekretnine	Koeficijent upotrebne vrijednosti u skladu s kategorijom zemljišta procjenjivane	Koeficijent spremnosti za gradnju (prilog 4.)	Koeficijent (KP) za preračunavanje (mjera građevinskog korištenja) Prilog 11.	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena	
1.	Pomer	851/336	436,68	I (100%)	1,00	1,00	1,00	1,00	436,68	€
2.	Medulin	1258/7	372,91	I (100%)	1,00	1,00	1,00	1,00	372,91	€
3.	Poreč	2317/7(8)	369,42	I (100%)	1,00	1,00	1,00	1,00	369,42	€
Prosječna cijena u €/m^2:			393,00						393,00	€

STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN

IZRAČUN ZNAČAJNOG ODSTUPANJA - PRAVILO 2 SIGMA

Redni broj transakcije	Katastarska općina	Katastarska čestica	Površina m^2	Kupoprodajna cijena €/m^2	Međuvremenski izjednačena cijena	Međuvremenski i interaktivno izjednačena cijena €/m^2	Odstupanje od prosjeka u %	Odstupanje od prosjeka (apsolutno)	Kvadrat odstupanja (apsolutno)	pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena veća od ±30%
1.	Pomer	851/336	941	318,81	436,68	436,68	11,1%	43,67	1907,3577	*OK*
2.	Medulin	1258/7	4156	312,80	372,91	372,91	-5,1%	-20,09	403,55766	*OK*
3.	Poreč	2317/7(8)	2432	349,51	369,42	369,42	-6,0%	-23,58	556,23158	*OK*
Prosjek (medijan):						**393**	EUR (€/m^2)		2867,147	

Standardno odstupanje (+-):	30,91	7,9%		
Pravilo dva sigma (+-):	61,83	15,7%	≤ 40%	*zadovoljava*

JEDINIČNA CIJENA za zemljište I. kategorije ugostiteljsko turističke namjene: 393 €/m^2

8.2. NAKNADA ZA SLUŽNOST

OBRAČUN NAKNADE ZA GUBITAK PRAVA

8.2.1. FEKALNI KOLEKTOR

Predmet izračuna naknade je dio zemljišta k.č.br. 5160/88, k.o. Pula, na kojem je dijelu postojeća građevina infrastrukturne namjene – fekalni kolektor.

Uvidom u ZK uložak i geoportal državne geodetske uprave (https://oss.uredjenazemlja.hr/map) može se vidjeti da teret prolazak cjevovoda na predmetnoj nekretnini. Shodno navedenome smatra se da predmetna čestica ima teret prolaska fekalnog cjevovoda uz napomenu da isti nje unesen kao teret u ZK ulošku.



Duljina	Širina	Površina služnosti	Prosječna tržišna vrijednost nekretnine	Koeficijent umanjenja uslijed zasnivanja služnosti	Naknada za služnost
1	2	3	4	5	6
m	m	m^2	€/m^2		€
55	2,0	110	**393**	**0,2**	**8.646,00**





9. ZAKLJUČAK I TRŽISNA VRIJEDNOST NEKRETNINE

Temeljem izrađenog procjembenog elaborata, a u skladu sa činjenicama i pretpostavkama koje su iznesene u elaboratu, te nakon obrade i izračuna za nekretninu na 5160/88; k.o. Pula, ukupne površine 531 m^2,

na dan kakvoće: 20.03.2026.
na dan vrednovanja: 20.03.2026.

po provedenom postupku, procjenjuje se u sveukupnom iznosu:

KUMULATIVNI IZRAČUN

Vrijednost zemljišta k.č. 5160/88; k.o. Pula:	531	*	393	=	208.683,00
Umanjenje za služnost	8.646,00				- 8.646,00
			Tržišna vrijednost ukupno:	=	**200.037,00**

PROCIJENJENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST **200.000,00 EUR** *zaokruženo*

1,0 m^2 = 393 EUR

Porezi u prometu nekretnina nisu uključeni u tržišnoj vrijednosti nekretnine.



Stalni sudski vještak:
Dalibor Dangubić, mag.ing.aedif.

10. PRIBAVLJENA DOKUMENTACIJA I PRILOZI

NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Puli-Pola
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL PULA
Stanje na dan: 21.03.2026. 09:11

Katastarska općina: 324256, PULA **Broj ZK uloška: 116203**

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-15197/2025
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.	5160/6	62	**UL.J.ŠURANA**	**4387**	
			ŠUMA	4387	
2.	5160/88	63	**TOMMASEOVA ULICA**	**531**	
			PAŠNJAK	531	
3.	5161/2	62	**GRAD**	**1176**	
			PAŠNJAK	1176	
		UKUPNO:		**6094**	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Vlasnički dio: 1/1		
GRAD PULA		
1.9	Zaprimljeno 06.12.2022.g. pod brojem Z-23905/2022 ZABILJEŽBA, SPOR, POTVRDA O PRAVOMOĆNOSTI ZA ODLUKU P-277/2022-3 06.12.2022, RJEŠENJE 03.11.2022, zabilježuje se spor glede kč.br. 5160/6, kčbr. 5160/21, kčbr. 5161/2, koji se vodi kod Trgovačkog suda u Pazinu, pod posl. br. P-277/2022.	na 1 (1.3)
1.14	Zaprimljeno 29.09.2023.g. pod brojem Z-15891/2023 Prvenstveni red upisa: Z-13996/2022 ZABILJEŽBA, POKRETANJE POSTUPKA, RJEŠENJE ŽUPANIJSKOG SUDA U VARAŽDINU, POSL.BR.GŽ ZK-111/2023-2 15.09.2023, zabilježuje se pokretanje postupka koji se vodi kod Općinskog državnog odvjetništva u Puli-Pola po zahtjevu za mirno rješenje spora broj: Ip-DO-348/2022-2 na nekretninama kčbr. 5160/6, 5160/21, 5161/2.	na 1 (1.3)
1.19	Zaprimljeno 12.06.2024.g. pod brojem Z-10843/2024 Prvenstveni red upisa: Z-14544/2022 ZABILJEŽBA, POKRETANJE POSTUPKA, RJEŠENJE VRHOVNOG SUDA REPUBLIKE HRVATSKE POSL. BR. REV-523/2024-2 10.04.2024, i čl. 90. st. 1. Zakona o zemljišnim knjigama (NN 63/2019, 128/2022, 155/2023), zabilježuje se pokretanje postupka koji se vodi pred Županijskim državnim odvjetništvom u Puli-Pola pod posl.br. N-DO-7/2022 na nekretninama kčbr. 5160/6, kčbr. 5160/21 i kčbr. 5161/2.	na 1 (1.3)

Ispis iz BZP-a (datum i vrijeme izrade) **21.03.2026. 09:20:02** Stranica: 1

Izvadak iz BZP-a

Katastarska općina: 324256, PULA **Broj ZK uloška: 116203**

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 21.03.2026.

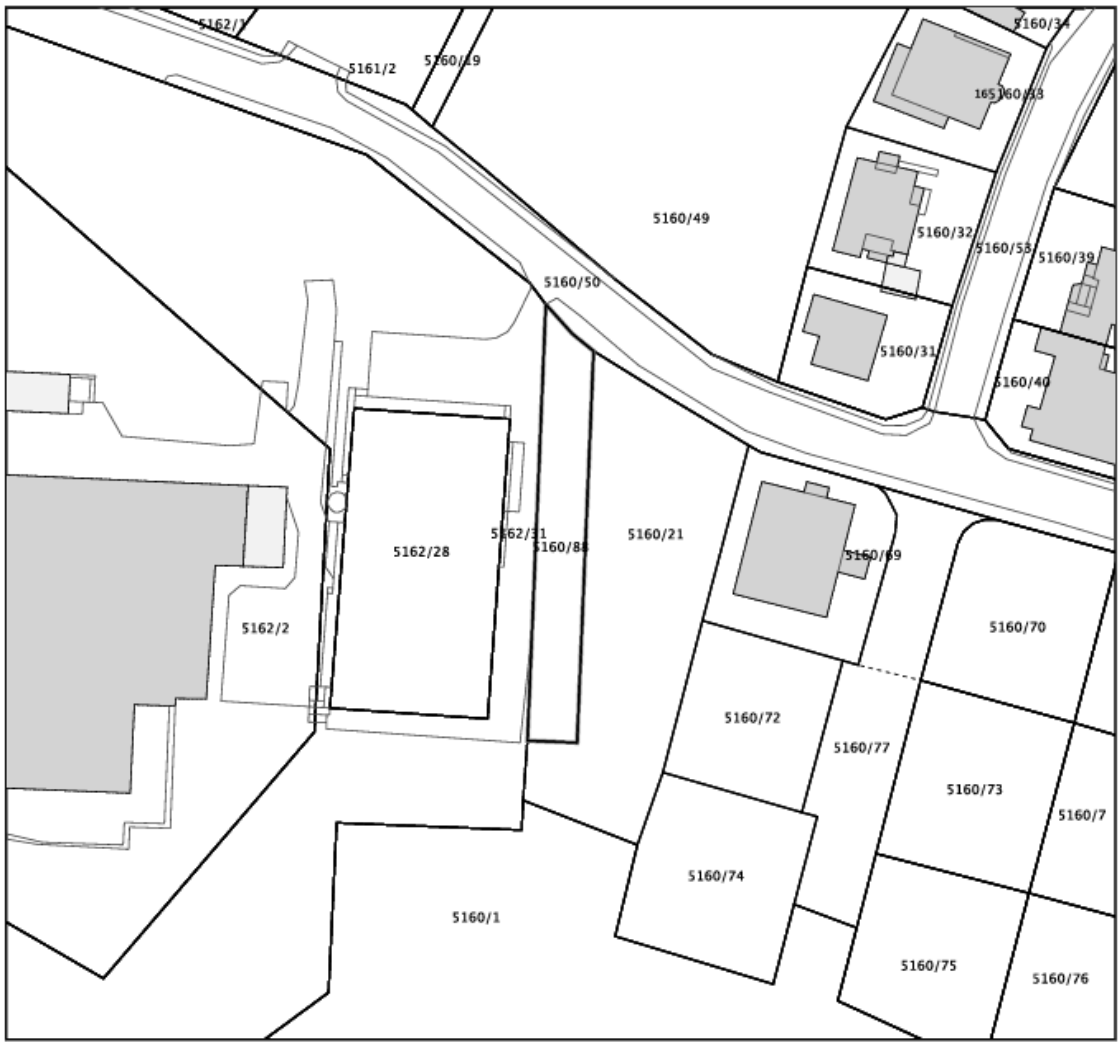
REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR
PULA-POLA

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. PULA
k.č.br.: 5160/88

Stanje na dan: 21.03.2026.

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:1



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

IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA – KUPOPRODAJA ZEMLJIŠTA

Zatražio/la: DALIBOR DANGUBIĆ (71872144787)

1	R.BR. NEKRETNINE		1	2	3	4	5	6
2	VRSTA UGOVORA		KP	KP	KP	KP	KP	KP
3	ADRESA		, MEDULIN	, UMAG - UMAGO	STELLA MARIS, UMAG - UMAGO	, MEDULIN	, MEDULIN	, MEDULIN
4	VRSTA NEKRETNINE		GZ	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ
5	K.Č.	ZEMLJIŠNA KNJIGA	1251/3	1256/1,1256/2	1255/1,1255/2	1177/1	851/344	851/336
6	K.O.	ZEMLJIŠNA KNJIGA	MEDULIN	UMAG,UMAG	UMAG,UMAG	MEDULIN	POMER	POMER
7	POVRŠINA IZ ZK.UL. (m^2)	ZEMLJIŠNA KNJIGA	2490	592	1517	1412	1142	941
8	POVRŠINA U PROMETU (m^2)		2490	592	1517	1412	1142	941
9	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU							
10	K.Č	KATASTAR	1251/3	1256/1, 1256/2	1255/1, 1255/2	1177/1	851/344	851/336
11	K.O.	KATASTAR	MEDULIN	UMAG	UMAG	MEDULIN	POMER	POMER
12	NAMJENA		T	T	T	T	T	T
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA		1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA
14	KOEFICIJENT ISKORISTIVOSTI	Ki max	0,8;	0,8;	0,8;	0,8;	0,8;	0,8;
		Kin max						
15	CIJENA PO m^2 POVRŠINE (EUR/m^2)		267,35	107,85	76,57	120,40	253,94	318,81
16	PODLIJEŽE NAPLATI PDV		NE	NE	NE	NE	DA	NE
	UKLJUČEN PDV		NE	NE	NE	NE	NE	NE
17	DATUM SKLAPANJA UGOVORA		20.09.2022	20.06.2022	20.06.2022	19.06.2023	01.04.2022	09.09.2022
18	CJENOVNI BLOK		MEDULIN - TURISTIČKO NASELJE	KATORO, MONTEROL - TURISTIČKO NASELJE	KATORO, MONTEROL - TURISTIČKO NASELJE	MEDULIN - TURISTIČKO NASELJE	BANJOLE - TURISTIČKO NASELJE 3	BANJOLE - TURISTIČKO NASELJE 3
19	STATUS PODATAKA		PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

ID Izvatka: 76206

1	R.BR. NEKRETNINE		7	8	9	10	11
2	VRSTA UGOVORA		KP	KP	KP	KP	KP
3	ADRESA		POŠESI, MEDULIN	POŠESI, MEDULIN	POŠESI, MEDULIN	KRASE BB, MEDULIN	, POREČ - PARENZO
4	VRSTA NEKRETNINE		GZ	GZ	GZ	GZ	GZ
5	K.Č.	ZEMLJIŠNA KNJIGA	1186/6	1186/12	1167/2,1167/50,1167/52,1167/53,1167/54	1258/7,1258/8	2317/7,2317/8
6	K.O.	ZEMLJIŠNA KNJIGA	MEDULIN	MEDULIN	MEDULIN,MEDULIN,MEDULIN,MEDULIN	MEDULIN,MEDULIN	POREČ,POREČ
7	POVRŠINA IZ ZK.UL. (m^2)	ZEMLJIŠNA KNJIGA	540	200	2688	4156	2432
8	POVRŠINA U PROMETU (m^2)		540	200	2688	4156	2432
9	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU						
10	K.Č	KATASTAR	1186/6	1186/12	1167/52	1258/7	2317/7, 2317/8
11	K.O.	KATASTAR	MEDULIN	MEDULIN	MEDULIN	MEDULIN	POREČ
12	NAMJENA		T	T	T	T1	T1
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA		1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA
14	KOEFICIJENT ISKORISTIVOSTI	Ki max	0,8;	0,8;	0,8;	0,8;	1;
		Kin max			0,8;	0,8;	0,5;
15	CIJENA PO m^2 POVRŠINE (EUR/m^2)		166,67	226,00	223,21	312,80	349,51
16	PODLIJEŽE NAPLATI PDV		NE	NE	DA	NE	NE
	UKLJUČEN PDV		NE	NE	NE	NE	NE
17	DATUM SKLAPANJA UGOVORA		30.03.2023	13.03.2025	05.09.2025	02.10.2023	25.03.2025
18	CJENOVNI BLOK		MEDULIN - TURISTIČKO NASELJE	MEDULIN - TURISTIČKO NASELJE	MEDULIN - TURISTIČKO NASELJE	MEDULIN - TURISTIČKO NASELJE	POREČ - STAMBENO 14
19	STATUS PODATAKA		PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

Napomene:

R. BR. NEKRETNINE	K.Č.	NAPOMENA
1	k.č. 1251/3 k.o. MEDULIN	T1, T2, T3
2	k.č. 1256/1, 1256/2 k.o. UMAG	KUPOPRODAJNIM UGOVOROM OBUHVAĆENE SU K.Č. 1256/1 UKUPNE POVRŠINE 528 M2 I K.Č. 1256/2 UKUPNE POVRŠINE 64 M2, OBJE K.O. UMAG. K.Č. 1256/2 K.O. UMAG PREDSTAVLJA VEZU (KORIDOR) SA JAVNIM PUTEM KOJI SE NALAZI NA K.Č. 3942/4, K.O. UMAG - JAVNO DOBRO U OPĆOJ UPORABI U NEOTUĐIVOM VLASNIŠTVU REPUBLIKE HRVATSKE , NA UPRAVLJANJU "ŽUPANIJSKE UPRAVE ZA CESTE ISTARSKE ŽUPANIJE" NA PREDMETNIM NEKRETNINAMA ZAPIS PRAVA SLUŽNOSTI POSTAVLJANJA I ODRŽAVANJA VODOVODNOG SISTEMA "ROMANIJA - STELLA MARIS - KATORO" NA IME ISTARSKI VODOVOD BUZET TE ZAPIS PRAVA SLUŽNOSTI RADI IZGRADNJE I ODRŽAVANJA 20 KV KABELSKOG DALEKOVODA, NA IME HEP D.D. ZAGREB, ZAGREB. PREDMETNE NEKRETNINE NALAZE SE UNUTAR NAMJENE T1, T2, T3.
3	k.č. 1255/1, 1255/2 k.o. UMAG	PREDMET KUPOPRODAJNOG UGOVORA SU K.Č. 1255/1, POVRŠINE 1335 M2 TE K.Č. 1255/2, POVRŠINE 182 M2, A OBJE ISTE K.O. UMAG. NA NEKRETNINAMA POSTOJI UKNJIŽBA PRAVA SLUŽNOSTI. NAMJENA T1-T2-T3
4	k.č. 1177/1 k.o. MEDULIN	KUPOPRODAJNIM UGOVOROM PREDMETNA NEKRETNINA NALAZI SE UNUTAR NAMJENE T1, T2, T3.
5	k.č. 851/344 k.o. POMER	KUPOPRODAJNIM UGOVOROM OBUHVAĆENE SU K.Č. 851/344, 851/343 I 851/345 SVE K.O. POMER. ZA PREDMETNE NEKRETNINE IZDANA JE GRAĐEVINSKA DOZVOLA. T1, T2 NAMJENA.
6	k.č. 851/336 k.o. POMER	KUPOPRODAJNIM UGOVOROM OBUHVAĆENA PREDMETNA NEKRETNINA NALAZI SE UNUTAR NAMJENE T1 I T2.
7	k.č. 1186/6 k.o. MEDULIN	PREDMETNA NEKRETNINA SE NALAZI U ZONI T1, T2, T3
8	k.č. 1186/12 k.o. MEDULIN	PREDMETNA NEKRETNINA SE NALAZI U ZONI T1, T2, T3
9	k.č. 1167/52 k.o. MEDULIN	RIJEČ JE O KUPOVINI 5 NEKRETNINA OD KOJIH SU ZA 3 NEKRETNINE IZDANE VAŽEĆE GRAĐEVINSKE DOZVOLE ZA KOJE JE PRAVOVREMENO PODNIJETA PRIJAVA GRADNJE I ZA KOJE SU VIDLJIVI TEMELJI OBJEKT + PLAĆENI KOMUNALNI DOPRINOSI PREDMETNA NEKRETNINA SE NALAZI U ZONI T1, T2, T3.
10	k.č. 1258/7 k.o. MEDULIN	ISHOĐENA LOKACIJSKA DOZVOLA ZA APARTHOTEL KAD SU OBJE ČESTICE KOJE SU PREDMET KUPOPRODAJE BILE T1 NAMJENE I ISTA JE DIO PREDMETNOG UGOVORA

Ovaj izvadak izdaje se u svrhu utvrđivanja vrijednosti nekretnine na adresi , PULA - POLA odnosno na k.č. 5160/88 k.o. 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: 364-02/26-01/91

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

IZRADIO/IZRADILA:
SAMANTA ROJNIĆ

ODOBRIO/ODOBRILA:

PULA-POLA, 12.3.2026.

SAMANTA ROJNIĆ
Digitalno potpisao: SAMANTA ROJNIĆ
Datum: 2026.03.12 13:00:22 +01'00'

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 sportove (PPŽ,PPGZ,PPPPO,PPUO/G), R4 - športsko - rekreacijska namjena - teniski centar (PPŽ,PPGZ,PPPPO,PPUO/G), R5 - športsko - rekreacijska namjena - centar za vodene 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, 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

REPUBLIKA HRVATSKA
ISTARSKA ŽUPANIJA
REGIONE ISTRIANA
Upravni odjel za prostorno uređenje i gradnju Odsjek
za analizu tržišta nekretnina
Pula, Riva 8
KLASA: 364-02/26-01/91
URBROJ: 2163-18-10/03-26-05
Pula, 12. ožujka 2026.

DALIBOR DANGUBIĆ
E-mail:dangubic.dalibor@gmail.com

PREDMET: **izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena za kupoprodaju građevinskog zemljišta za k.č. 5160/88 k.o. Pula**
- dostavlja se

Poštovani,
u privitku ovog dopisa dostavljamo izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena sukladno Vašem zahtjevu od 11. ožujka 2026. godine, za kupoprodaju građevinskog zemljišta za k.č. 5160/88 k.o. Pula

Dostavljeni podaci predstavljaju evaluirane podatke u sustavu e-Nekretnine, koji se odnose na kupoprodaju građevinskog zemljišta, namjene T – ugostiteljsko turistička namjena te T1 – ugostiteljsko turistička namjena - hotel u vremenu od 11. ožujka 2022. godine do 11. ožujka 2026. Zbog nepostojanja transakcija u sustavu e-Nekretnine na traženom području, za traženu vrstu nekretnina, dostavljeni su sukladno Odluci o razvrstavanju jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave prema stupnju razvijenosti („Narodne Novine“ br. 03/2024) podaci za područje Općine Medulin, Grada Poreča te Grada Umaga koji kao i predmetna nekretnina spadaju u VIII. skupinu.

S poštovanjem

VIŠA STRUČNA SURADNICA ZA
ANALIZU TRŽIŠTA NEKRETNINA
Samanta Rojnić

SAMANTA ROJNIĆ
Digitalno potpisao: SAMANTA ROJNIĆ
Datum: 2026.03.12 12:52:24 +01'00'

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: DALIBOR DANGUBIĆ (71872144787)

ID Obavijesti: 75565

Za zaprimljeni zahtjev **103150** u svrhu utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnine na adresi , 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: 940-03/26-01/114

URBROJ: 001-380-26-2

PULA-POLA, 25.2.2026.

IZRADIO/IZRADILA:

LENYA ŽUDIĆ MARINI

ODOBRIO/ODOBRILA:

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