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:2163-7-01-01-0019-26-10
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. 324/, k.č. 324/2 i k.č. 324/3 sve k.o. Pula - dostavlja se

U predmetu razmatranja i utvrđivanja prijedloga Odluke o prihvatu ponude i sklapanju ugovora o kupoprodaji – k.č. 324/1, k.č. 324/2 i k.č. 324/3 sve 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. 324/1, k.č. 324/2 i k.č. 324/3 sve 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 ufficile 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. 324/1, k.č. 324/2 i 324/3 sve 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. D.M. BUILDING d.o.o. iz Pule, Ulica Monte Paradiso 46, OIB: 78348830917, prodaje se građevinsko zemljište, k.č. 324/1 k.o. Pula, površine 116 m2, k.č. 324/2 k.o. Pula, površine 539 m2 i k.č. 324/3 k.o. Pula, površine 80 m2, po početnoj cijeni od 182.456,40 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 nekretnina iz točke II ove Odluke.

IV

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

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

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

V

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

VI

Ova Odluka stupa na snagu danom donošenja.

Privitak:
Zapisnik Komisije za provedbu natječaja
KLASA: 944-05/26-01/9
URBROJ: 2168-7-05-04-0247-26

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 nekretnine pod rednim brojem 7. natječaja, k.č. 324/1, k.č. 324/2 i k.č. 324/3 sve k.o. Pula, nakon provedene licitacije kao najpovoljniji utvrđen ponuditelj naveden u točki II prijedloga ove Odluke. Ponuđena jedinična cijena za predmetna zemljišta, ukupne površine 735 m2, područje MO Vidikovac, iznosi 248,24 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
UPRAVLJANJE IMOVINOM I
IMOVINSKO-PRAVNE POSLOVE

REPUBBLICA DI CROAZIA
REGIONE ISTRIANA
CITTÀ DI PULA-POLA
ASSESSORATO ALLA GESTIONE
DEI BENI PATRIMONIALI E
RAPPORTI GIURIDICO
PATRIMONIALI

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

KLASA:940-03/24-03/49
URBROJ:2163-7-05-0524-24-3
Pula, 22.11.2024

Upravni odjel za upravljanje imovinom
i imovinsko-pravne poslove / Odsjek za
upravljanje imovinom
Forum 2
52 100 Pula

PREDMET: **Mišljenje Procjeniteljskog povjerenstva na procjembeni elaborat kojim se utvrđuje tržišna vrijednost nekretnina kč.br. 324/1, 324/2, 324/3 sve k.o. Pula**
-dostavlja se

Poštovani,

temeljem Vašeg zahtjeva za dostavu mišljenja procjeniteljskog povjerenstva na procjembeni elaborat br. 18/24 iz srpnja 2024. godine, izrađen od ovlaštenog procjenitelja Dangubić Dalibora, mag.ing.aedif., kojim se utvrđuje tržišna vrijednost nekretnina **kč.br. 324/1, 324/2, 324/3 sve k.o. Pula**, u svrhu prodaje, dostavljamo Vam mišljenje kako slijedi.

Procjeniteljsko povjerenstvo je na svojoj sjednici održanoj dana 20. studenog 2024. godine, 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), no utvrdilo je sljedeće nedostatke:

- *Podaci i opisana makroslika i situacija POD 6. Prikaz i analiza općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina su zastarjeli, opisuju situaciju u 2021. godini!*
- *Pod: 4. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA na stranici 6. elaborata potrebno je nadopuniti citirane izvore:*

Zakon o zemljišnim knjigama (NN 63/19, 128/22, 155/23)
Podatak o prosječnim troškovima gradnje m3 etalonske građevine u Republici Hrvatskoj (NN 98/18, 4/2000, 59/10)

- *U elaboratu nije razvidno na kojoj se lokaciji u prostoru poredbene nekretnine nalaze, pa je isto potrebno preuzeti iz sustava eNekretnine.*

Iskazana jedinična vrijednost za zemljište unutar granica građevinskog područja u elaboratu vještaka u iznosu od 209,87 EUR/m2 je u okviru u odnosu na prosječnu cijenu 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.

Povjerenstvo je mišljenja da je predmetni procjembeni elaborat potrebno ispraviti kako je navedeno ali isti nakon dopune nije potrebno dostavljati Povjerenstvu na ponovno razmatranje.

S poštovanjem,

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

DOSTAVITI:

1. Grad Pula-Pola, Upravni odjel za upravljanje imovinom i imovinsko-pravne poslove s prilogom:
   - Procjembeni elaborat
2. Arhiva

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

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

Potpisnik: Šegota Anamarija, GRAD PULA-POLA
Datum: 22.11.2024 15:17:09
Certifikat: 7b7714d4198bd69d0000000056701b6e
Izdavatelj: CN=Fina RDC 2015; O=Financijska agencija; C=HR
Hash: SHA256 RSA

Naručitelj:	**GRAD PULA-POLA** **Forum 1, Pula** **OIB: 79517841355**
Nekretnina:	**GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE** **stambena namjena**
Lokacija:	**k.č. 324/1, 324/2 i 324/3; k.o. Pula** **Istarska županija - Pula**
Svrha:	**TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE** **za potrebe prodaje zemljišta**
Mjesto i datum:	**Pula, srpanj 2024. god.**
Broj elaborata:	**18/24**

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.

SUDSKI VJEŠTAK ZA PODRUČJA GRAĐEVINARSTVA I PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA
Dalibor Dangubić
mag.ing.aedif.
PULA, Scalierova 21

Dalibor Dangubić

SADRŽAJ

SADRŽAJ 2

2. RJEŠENJE SUDA - OVLAŠTENJE 3

3. STATUS PROCJENITELJA I SUKOB INTERESA 5

4. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA 6

5. ZADATAK I ANALIZA NEKRETNINE 7

6. PRIKAZ I ANALIZA OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA 14

7. ODABIR METODE PROCJENE 21

8. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE 23

9. ZAKLJUČAK I TRŽISNA VRIJEDNOST NEKRETNINE 27

10. PRIBAVLJENA DOKUMENTACIJA I PRILOZI 28

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

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)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19)
- Zakon o posredovanju u prometu nekretnina (NN 107/07, 144/12, 14/14, 32/19)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13 i 65/17 114/18, 39/19, 98/19, 67/23)
- Zakon o građevinskoj inspekciji (NN 153/13)
- 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)
- Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 112/18)
- 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 154/22)
- Podatak o prosječnim troškovima gradnje m^3 etalonske građevine u Republici Hrvatskoj (NN 98/18, 4/00, 59/10)
- Pravilnik o energetskom pregledu zgrade i energetskom certificiranju (NN 88/17, 90/20, 1/21, 45/21)

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
- Izvadci iz zbirke kupoprodajnih cijena Službe za vrednovanje 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 1, Pula, OIB: 79517841355 potrebno je izraditi elaborat o tržišnoj vrijednosti nekretnine na području Grada Pula, na području MO Vidikovac, zbog potreba naručitelja u svrhu prodaje zemljišta i to nekretnine k.č. 324/1, 324/2 i 324/3; k.o. Pula.

Procjena je izrađena za potrebe Naručitelja.

Datum očevida: 13.05.2024.
Datum kakvoće: 26.07.2024.
Datum vrednovanja: 26.07.2024.

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:	Vidikovac
Grad/Naselje:	Pula
Županija:	Istarska
ZK uložak:	13240, k.o. Pula (k.č. 324/1, 324/2, 324/3);
k.č.br. i kat. općina:	k.č. 324/1; k.o. Pula; posjedovni list 11266
	k.č. 324/2; k.o. Pula; posjedovni list 11266
	k.č. 324/3; k.o. Pula; posjedovni list 11266

Prilikom procjene vrijednosti nekretnine, za preračunavanje vrijednosti primijenjen je fiksni tečaj HNB-a od 01. siječnja 2023. koji je iznosio 1 EUR = 7,5345 HRK.
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
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:944-05/23-01/20
URBROJ:2163-7-05-01-0247-24-6
Pula, 14.05.2024.

DANGUBIĆ DALIBOR
SCALIEROVA 21
52 100 PULA

PREDMET: DALIBOR DANGUBIĆ - Ugovor o djelu (procjena sudskog vještaka graditeljske struke)
-radni zadatak 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. 615/2 k.o. Pula sa 462 m2,
2. k.č. 614/1 k.o. Pula sa 403 m2,
3. k.č. 5031/14 k.o. Pula sa 224 m2 (upisana u zk. uložak br. 22646) - svrha kupoprodaje je formiranje građevne čestice koja još nije utvrđena, ali će se moći naknadno utvrditi na zahtjev vlasnika k.č. 5027/1 k.o. Pula koji je pisanim zahtjevom iskazao interes za otkupom nekretnine,
4. k.č. 541/38 k.o. Pula sa 1340 m2 svrha kupoprodaje je formiranje građevne čestice koja još nije utvrđena, ali će se moći naknadno utvrditi na zahtjev vlasnika k.č.zgr. 4662 k.o. Pula koji je pisanim zahtjevom iskazao interes za otkupom nekretnine
5. k.č. 301/2 k.o. Pula sa 122 m2 - sukladno rješenju o utvrđivanju građevne čestice čini dio utvrđene građevne čestice,

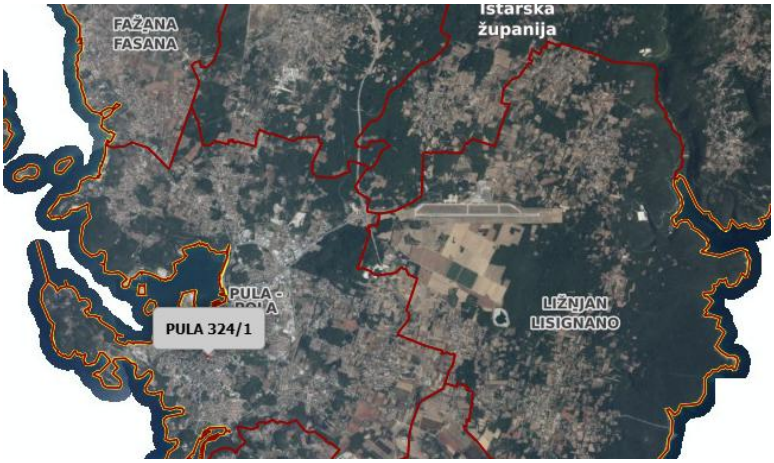
ISO 9001 ISO 27001 IQNet SR-10 Cro Cert

6. k.č. 3885/44 k.o. Pula sa 279 m2 (svrha kupoprodaje je formiranje građevne čestice koja još nije utvrđena, ali će se moći naknadno utvrditi na zahtjev vlasnika k.č. 3885/163 k.o. Pula koji je pisanim zahtjevom iskazao interes za otkupom nekretnine,
7. k.č. 5160/88 k.o. Pula sa 531 m2 (svrha kupoprodaje je formiranje građevne čestice koja još nije utvrđena, ali će se moći naknadno utvrditi na zahtjev vlasnika k.č.5162/2, k.č. 5162/31 i k.č.5162/28 sve k.o. Pula koji je pisanim zahtjevom iskazao interes za otkupom nekretnine,
8. k.č. 154/33 k.o. Pula sa 387 m2 (procjeniti samo zemljište bez procjene vrijednosti dvije garaže izgrađene na čestici čija vrijednost ne pripada vlasniku zemljišta i ne treba biti uključena u procjenu vrijednosti zemljišta),
9. k.č. 324/1 k.o. Pula sa 116 m2, k.č. 324/2 k.o. Pula sa 539 m2 i k.č. 324/3 k.o. Pula sa 80 m2 (sve tri čestice mogu ići u jedan elaborat te se procjenjuju kao jedna cjelina gradivog zemljišta).

p.o. PROČELNICA
Sanja Kljajić Dakić, univ.mag.iur.

5.2. Identifikacija i lokacija nekretnina

Prostorna makrolokacija nekretnina



Pula je najveći je grad Istre, a poput ostatka regije poznata je po svojoj blagoj klimi, mirnome moru i netaknutoj prirodi. Pula je najveći grad i glavna luka Istarskog poluotoka smješten na južnom dijelu rta. Jedan je od najpopularnijih turističkih centara i kulturnih prizora.

Mikrolokacija predmetnih nekretnina



Procjenjivane nekretnine nalaze se na području gradske četvrti Vidikovac, u blizini centra grada Pule. Nekretnina je od centra grada udaljena oko 1,0 km i dobro je povezana javnim gradskim prijevozom.

Stambeno područje karakterizira otvorenost, zgrade s više funkcionalnih jedinica, katnosti do tri nadzemne etaže, sa stambenim jedinicama i apartmanima.

U produžetku naselja su građevine s trgovačkim i ugostiteljskim jedinicama, u kojima se obavljaju dnevne potrebe.

Dio Pule, Vidikovac ima obrazovne ustanove, vrtić i osnovnu školu, a strukovne srednje škole i gimnazija, kao i sve upravne, bolničke i dr. ustanove se nalaze na relativno maloj udaljenosti. Trgovački centri, banke, restorani i ostali sadržaji koji karakteriziraju organizirano naselje s potencijalom razvijanja turističke ponude se također nalaze na maloj udaljenosti. Mikro-lokacija nekretnina, koja se procjenjuju, se može označiti, ukupno, kao mirna stambena sredina sa zelenim površinama oko građevina.

Identifikacija nekretnine

Matične k.č.br. k.č. 324/1, 324/2, 324/3; k.o. Pula označene su na digitalnom katastarskom planu u nastavku.



izvor: www.dgu.hr

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: PULA (Mbr. 324256)

Posjedovni list: 11266

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

		324/1	**GRAD**	**116**	**51**		
			ORANICA	116			
		324/2	**GRAD**	**539**	**51**		
			ORANICA	539			
		324/3	**GRAD**	**80**	**51**		
			ORANICA	80			

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica

PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	323	DVORIŠTE			237	
2.	324/1	ORANICA			116	
3.	324/2	ORANICA			539	
4.	324/3	ORANICA			80	
		UKUPNO:			972	

B

Vlastovnica

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

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



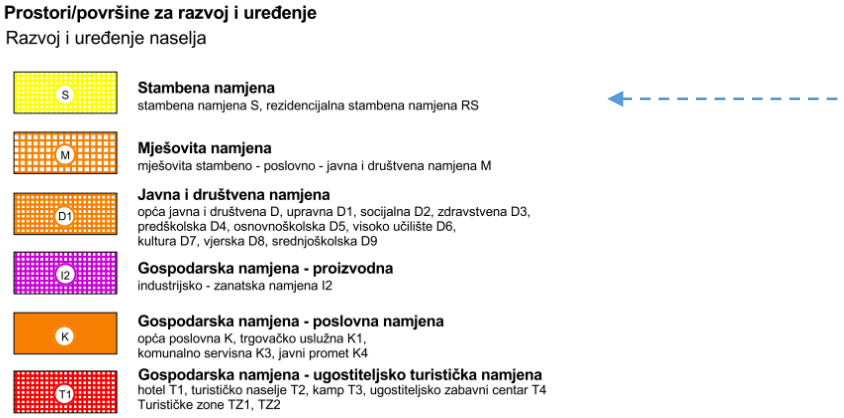
PPUG Pula, 1. Korištenje i namjena

- GENERALNI URBANISTIČKI PLAN GRADA PULE;

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

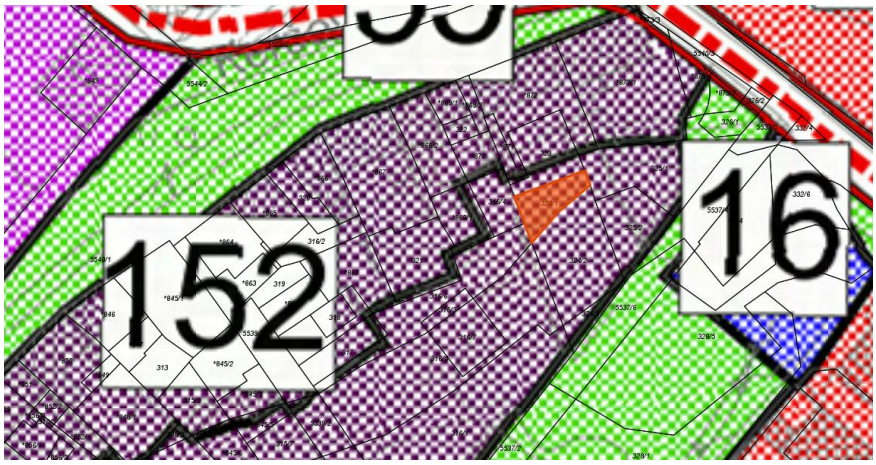


GUP Pula, 1.B. Korištenje i namjena prostora



<u>Predmetne nekretnine se nalaze unutar granica građevinskog područja grada – stambene namjene (S)</u>

Generalnim urbanističkim planom grada Pule, člankom 69. utvrđeni su lokacijski uvjeti i način gradnje



Zona 152; GUP Pula, Način gradnje

oznaka zone	zona	minimalna površina izgrađenosti (m^2)	maksimalna površina izgrađenosti (m^2)	maksimalni koeficijent izgrađenosti	najviša visina (m)	najveći broj nadzemnih etaža	obveza natječaja	UDV	građevine visokogradnje	pomoćne građevine
150	A	-	100	1,00	4	-	ne	NG	da	ne
151	E/F	600	3000	0,50	12	4	ne	NG	da	ne
152	E/F	70	200	0,50	10	3	ne	NE	da	ne
153	E	200	800	0,50	14	5	ne	NG	da	ne
154	B	postojeća	500	0,10	4	1	ne	NE	da	ne

ZONA E/F. – područja mješovite gradnje slobodnostojećih i poluuugrađenih ili ugrađenih građevina srednje velikih gabarita.

Unutar ovih zona omogućava se gradnja građevina urbane morfologije i tipologije E. i građevina urbane morfologije i tipologije F.

Do ostvarenja tih planskih postavki, unutar ovih se zona omogućava i gradnja građevina manjih gabarita (urbane morfologije i tipologije A., B. I C.), pri čemu se lokacijski uvjet minimalna površina izgrađenosti određuje 50 m^2. Mogućnost gradnje građevina urbane morfologije i tipologije C. i F. u zonama E/F u slučajevima kada susjedna građevna čestica nije izgrađena ili kada je na susjednoj građevnoj čestici izgrađena postojeća slobodnostojeća građevina uvjetuje se ishodovanjem ovjerene pisane suglasnosti vlasnika te građevne čestice. U slučaju da je na susjednoj građevnoj čestici izgrađena poluugrađena osnovna građevina bez obzira na kojoj strani građevne čestice na planiranoj građevnoj čestici može se graditi građevina urbane morfologije C. ili F. bez potrebe ishodovanja suglasnosti vlasnika susjedne građevne čestice. *(izvor GUP grada Pule)*

Koeficijent iskorištenosti GUP-om grada Pule nije posebno propisan već je definiran kao odnos ukupne (bruto) izgrađene površine građevine i površine građevne čestice.

5.3. Tehnički opis nekretnina

5.3.1. Zatečeno stanje nekretnina k.č. 324/1, 324/2 i 324/3; k.o. Pula

Opis lokacije

Zemljište je smješteno u gradu Puli, području mjesnog odbora Vidikovac na udaljenosti cca. 1000 m od centra Pule, te se prema planskoj dokumentaciji nalazi u građevinskom području naselja. Prilaz zemljištu omogućen je makadamskom prometnicom sa južne strane. Lokacija je komunalno opremljena osnovnom infrastrukturom.

Opis zemljišta

Predmetne nekretnine čine tri katastarske čestice, k.č. 324/1, k.o. Pula površine 116 m^2, k.č. 324/2, k.o. Pula površine 539 m^2 i k.č. 324/3, k.o. Pula površine 80 m^2.

Očevidom na licu mjesta je utvrđeno da predmetne čestice u naravi predstavljaju prirodno zatravljeni teren koji se dijelom koristi kao dvorište, a dijelom kao vrt, dijelom obrasle raslinjem niže i srednje visine ograđene ogradnim zidom. Nekretnine su reljefno u padu, nivelirane kaskadom u vidu zida na sjevernoj strani, nepravilnog, približno pravokutnog oblika.

Građevine na čestici nisu predmet procjene (čl. 36. st. 1. pravilnika), a sve u skladu s projektnim zadatkom i čl. 176. Zakona o prostornom uređenju, kao i nasadi.

S obzirom na sve gore utvrđene činjenice, imajući u vidu da se predmetna nekretnina sukladno GUP-u Grada Pule nalazi u stambenoj zoni, te da predmetno zemljište sukladno projektnom zadatku će formirati novu građevnu česticu, predmetna zemljišta se smatraju zemljištem I. kategorije s koeficijentom upotrebne vrijednosti 1,00 (sukladno članku 10. i prilogu 4. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina NN 105/2015).

5.3.2. Fotodokumentacija s očevida














Dalibor Dangubić, mag.ing.aedif.
Mob; 098 163 61 60
E-mail: dangubic.dalibor@gmail.com







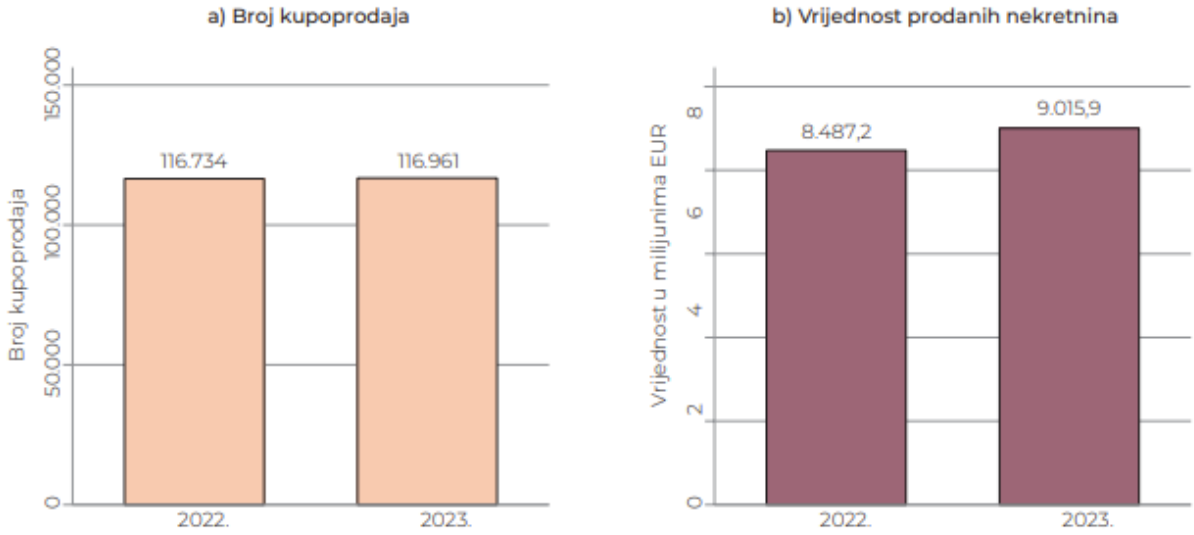



Dalibor Dangubić, mag.ing.aedif.
Mob; 098 163 61 60
E-mail: dangubic.dalibor@gmail.com

6. PRIKAZ I ANALIZA OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

Na tržištu nekretnina u 2023. godini ostvarena je 116.961 kupoprodaja, što u odnosu na 2022. godinu predstavlja skromni rast od 0,2 posto (slika 1.). Usporedbe radi, u 2022. godini ostvaren je međugodišnji pad broja kupoprodaja za 12,9 posto, dok je u 2021. ostvaren međugodišnji rast od 30 posto. Za razliku od 2022. godine kada se najveći broj kupoprodaja odnosio na kupoprodaje stanova/apartmana (29.952, odnosno 25,7 posto ukupnog broja kupoprodaja), u 2023. godini najveći dio kupoprodaja čine kupoprodaje poljoprivrednog zemljišta. Tako je 2023. ostvareno 32.240 kupoprodaja poljoprivrednog zemljišta koje su činile više od četvrtine (27,6 posto) ukupnog broja kupoprodaja hrvatskog tržišta nekretnina te godine. Zatim slijede kupoprodaje stanova/ apartmana, njih 25.932 (22,2 posto ukupnog broja kupoprodaja) te kupoprodaje građevinskog zemljišta kojih je zabilježeno 23.728 (20,3 posto ukupno ostvarenih kupoprodaja). Kupoprodaja obiteljskih kuća zabilježeno je 14.285, što je činilo 12,2 posto ukupnog broja ostvarenih kupoprodaja na tržištu nekretnina 2023. godine. Ukupna vrijednost prodanih nekretnina u 2023. godini iznosila je 9,1 milijardu eura, što predstavlja 12 posto bruto domaćeg proizvoda (BDP-a) te godine. U odnosu na 2022. godinu, vrijednost prodanih nekretnina u 2023. godini povećala se za 6,2 posto. Najznačajniji udio u vrijednosti kupoprodaja na tržištu nekretnina u 2023. godini bilježe stanovi na koje se odnosi 39,2 posto vrijednosti ugovorenih kupoprodaja, zatim slijede građevinska zemljišta s udjelom od 21,9 posto te obiteljske kuće s udjelom od 18,4 posto.

Slika 1.: Broj kupoprodaja i vrijednost prodanih nekretnina u milijardama EUR u 2022. i 2023. godini



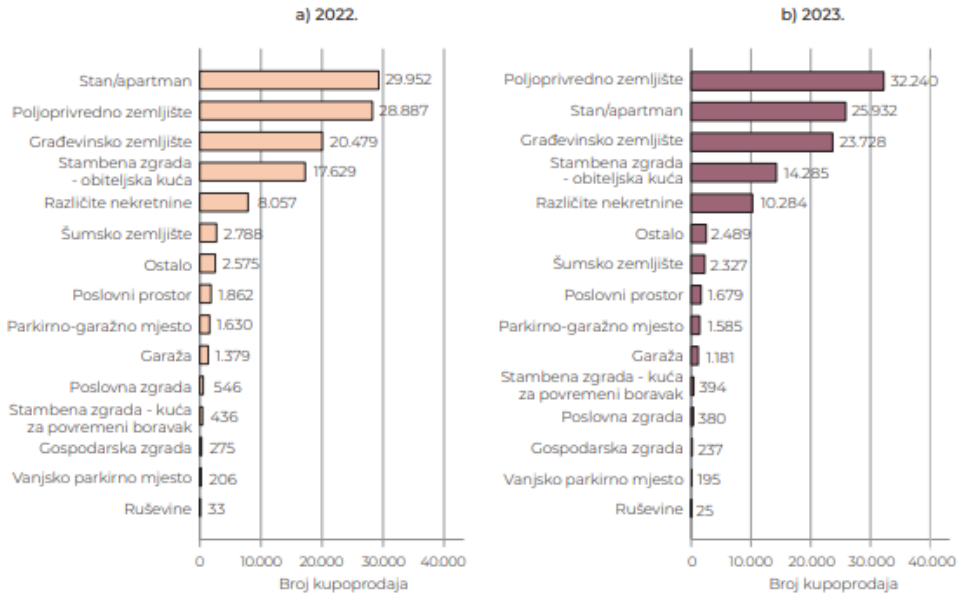
Izvori: EIZ i MPGI.

Prema broju kupoprodaja ostvarenih u 2023. godini izdvaja se Grad Zagreb s 14.901 kupoprodajom, zatim slijede urbana središta u priobalju: Zadar s 2.326 kupoprodaja, Split s 2.313 te Rijeka s 1.478 kupoprodaja. U kontinentalnom dijelu zemlje izdvaja se Osijek s 2.027 kupoprodaja te nakon njega Karlovac s 1.232 kupoprodaje. Većina kupoprodaja pritom se odnosi na kupoprodaju stanova/apartmana. Da se nekretninama intenzivnije trguje u manjem broju lokalnih jedinica ukazuje i podatak prema kojem se u 2023. godini 63,2 posto svih kupoprodaja (bez Grada Zagreba) odvijalo u 20 posto gradova i općina. Razlike između JLS-ova, uzimajući u obzir vrstu nekretnine kojom se najčešće trguje, odraz su razlika u stupnju razvijenosti i strukturi lokalnog gospodarstva. Kupoprodaje stana/apartmana učestalije su u urbanim središtima,

odnosno velikim gradovima poput Zagreba, Rijeke, Splita, Pule, Koprivnice, Osijeka, Velike Gorice, Varaždina, Zadra, Vukovara, Vinkovaca, Karlovca, Slavonskog Broda i Dubrovnika.

Zanimljivo je da se u ovoj grupi, pored većih gradova, nalaze i njihova susjedna područja poput općine Viškovo u blizini Rijeke, grada Solina u blizini Splita te grada Dugog Sela u blizini Zagreba. Naime, uslijed naglog rasta cijena nekretnina u posljednjem razdoblju, povećala se potražnja za kupnjom stambenih nekretnina u lokalnim jedinicama koje obilježavaju prednost blizine većeg grada i povoljnije cijene nekretnina. Kupoprodaje građevinskog zemljišta dominiraju u priobalnom pojasu, na otocima te u dijelu zaobalja Istre i srednje Dalmacije, dok u ostatku Hrvatske prevladavaju kupoprodaje poljoprivrednog zemljišta.

Slika 2.2.a.: **Broj kupoprodajnih transakcija u 2022. i 2023. godini prema vrsti nekretnine**



Izvori: EIZ i MPGI.

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

Inflacija u euro području, prema prvoj procjeni Eurostata, u travnju je ostala nepromijenjena u odnosu na ožujak, kada je iznosila 2,4% (Slika 2.). S jedne strane, u travnju se smanjila temeljna inflacija (koja isključuje cijene energije i hrane) na 2,7% (s 2,9% u ožujku), pri čemu se inflacija cijena industrijskih proizvoda spustila na 0,9% (s 1,1% u ožujku), dok se inflacija cijena usluga,

nakon stagnacije na razini od 4,0% u prethodnih pet mjeseci, smanjila na 3,7%, premda je u uvjetima još uvijek relativno snažnog rasta troškova rada i nadalje povišena.

Visokofrekventni podaci za prvo tromjesečje upućuju na nastavak razmjerno snažnog rasta gospodarske aktivnosti u Hrvatskoj, a to je poglavito rezultat snažnog povećanja aktivnosti u uslužnim djelatnostima vezanim uz trgovinu te u građevinarstvu, dok je industrijska proizvodnja znatno smanjena (slike 3. i 4.). Realni BDP u prvom bi se tromjesečju mogao tako povećati za 1,0% u odnosu na kraj 2023., a na godišnjoj razini rast bi mogao iznositi 3,9%. Rast realnog prometa od trgovine na malo i jačanje potrošačkog optimizma, koji je obilježio i travanj, upućuju na nastavak snažnog rasta osobne potrošnje i na početku ove godine, u okružju razmjerno snažnog rasta zaposlenosti i realnih plaća. Ipak, potrebno je istaknuti da se rast realnih plaća na početku godine usporio, odražavajući ponajprije usporavanje rasta nominalnih plaća.

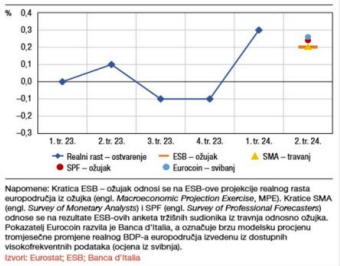
Troškovi financiranja poduzeća i stanovništva kod kreditnih institucija u ožujku su se nastavili smanjivati. Zamjetno je pojeftinilo zaduživanje stanovništva putem gotovinskih nenamjenskih kredita, dok se kamatne stope na stambene kredite nisu znatnije mijenjale. Poduzeća su se u ožujku također zaduživala po nižim kamatnim stopama. Nakon što su kamatne stope na kredite poduzećima i gotovinske nenamjenske kredite stanovništvu dosegnule najviše razine na prijelazu iz 2023. u 2024. godinu (5,4% u prosincu 2023. za kredite poduzećima i 6,3% u siječnju 2024. za gotovinske nenamjenske kredite stanovništvu), u ožujku je također vidljiv nastavak pada tih kamatnih stopa. Stanovništvo se tako u ožujku zaduživalo po prosječnoj kamatnoj stopi od 6,0%, što je čak 20 baznih bodova niže nego u veljači kada je riječ o prvi put ugovorenim gotovinskim nenamjenskim kreditima. Stambeni krediti odobravani su uz gotovo jednaku kamatnu stopu kao u veljači (3,9%).

Troškovi zaduživanja poduzeća kod banaka smanjili su se u ožujku za 10 baznih bodova, na razinu od 5,2%.

Pritom je najviše pala kamatna stopa na kredite za obrtna sredstva, ali i kamatna stopa na kredite za investicije i ostalo financiranje, dok je kamatna stopa na faktoring blago porasla. Promatrano prema veličini poduzeća, najviše su se smanjile kamatne stope na kredite srednjim poduzećima, a blago su pale i kamatne stope na kredite velikim poduzećima. Mikro i mala poduzeća zaduživala su se u ožujku povišim kamatnim stopama nego u veljači. Kod stambenih kredita stanovništvu uočavaju se naznake stabilizacije, ali te se stope još nisu počele smanjivati.

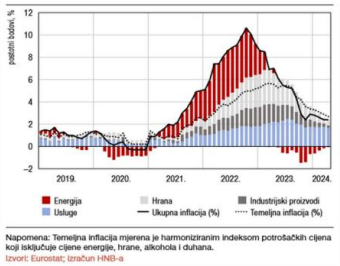
(izvor: Informacija o gospodarskim kretanjima, svibanj 2024., preuzeto sa https://www.hnb.hr/analize-i-publikacije/redovne-publikacije/bilten)

Slika 1. Tromjesečne stope rasta realnog BDP-a u europodručju



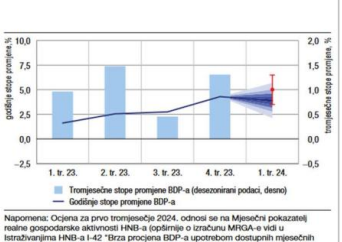
Napomene: Kratica ESB – ožujak odnosi se na ESB-ove projekcije realnog rasta europodručja iz ožujka (engl. *Macroeconomic Projection Exercise*, MPE). Kratice SMA (engl. *Survey of Monetary Analysts*) i SPF (engl. *Survey of Professional Forecasters*) odnose se na rezultate ESB-ovih anketa tržišnih sudionika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

Slika 2. Pokazatelji inflacije u europodručju



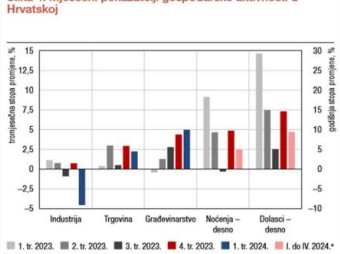
Napomena: Temeljna inflacija mjerena je harmoniziranim indeksom potrošačkih cijena koji isključuje cijene energije, hrane, alkohola i duhana.
Izvori: Eurostat; izračun HNB-a

Slika 3. Tromjesečni bruto domaći proizvod



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

Slika 4. Mjesečni pokazatelji gospodarske aktivnosti u Hrvatskoj



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

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

DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU
CROATIAN BUREAU OF STATISTICS

Godina / Year	Tromjesečje / Quarter	Indeksi (Ø 2015. = 100)[2] / Indices (Ø 2015 = 100) [2]					
		ukupno / Total	novi stambeni objekti / New dwellings	postojeći stambeni objekti / Existing dwellings	Grad Zagreb / City of Zagreb	Jadran / Adriatic coast	Ostalo / Other
2019.	Q1	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59
	Q2	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24
	Q3	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98
	Q4	124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64
2020.	Q1	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31
	Q2	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90
	Q3	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35
	Q4	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61	119,45
2021.	Q1	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71
	Q2	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,17
	Q3	141,44	120,30	145,56	154,60	138,18	122,62
	Q4	144,99	124,98	148,97	158,32	142,51	124,37
2022.	Q1	152,25	136,43	155,53	168,63	147,28	132,32
	Q2	157,94	137,66	162,01	175,12	151,52	140,80
	Q3	162,44	141,23	166,69	182,31	155,80	139,65
	Q4	170,11	145,65	174,95	193,94	160,87	146,19
2023.	Q1	173,56	146,93	178,82	193,34	166,65	154,22
	Q2	179,63	154,70	184,58	199,62	170,88	165,78
	Q3	180,09	158,63	184,39	204,40	168,50	162,69
	Q4	186,24	151,09	193,11	206,63	179,04	167,17
2024.	Q1	189,41	156,03	195,82	210,30	181,47	170,84

Ukupan promet zemljišta za grad Pulu prema prosječnoj/postignutoj vrijednosti u eurima po m² za 2022. god.

5.2.13. GZ – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA PREMA POVRŠINI NEKRETNINE

POVRŠINA GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA IZ ZK.UL.(m²)	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u kn)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m²) - suvlasnički udio koji je u prometu	PROSJEČNA CIJENA kn/m²	PROSJEČNA CIJENA EUR/m²
do 300 m²	24	3.030.494,60 kn	402.215,75 €	2.608,08 m²	1.161,96 kn/m²	154,22 €/m²
300 - 500 m²	14	4.723.967,60 kn	626.978,25 €	5.492,25 m²	860,12 kn/m²	114,16 €/m²
500 - 800 m²	34	17.386.676,04 kn	2.307.608,47 €	21.577,67 m²	805,77 kn/m²	106,94 €/m²
800 - 1000 m²	8	5.952.122,91 kn	789.982,47 €	6.983,00 m²	852,37 kn/m²	113,13 €/m²
1000 - 1500 m²	16	17.425.963,00 kn	2.312.822,75 €	18.439,78 m²	945,02 kn/m²	125,43 €/m²
1500 - 2000 m²	3	4.365.271,20 kn	579.371,05 €	5.100,00 m²	855,94 kn/m²	113,60 €/m²
više od 2000 m²	8	15.459.650,56 kn	2.051.848,24 €	23.886,19 m²	647,22 kn/m²	85,90 €/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
26.07.2024.	Pula – Stambeno 9	324/1; k.o. Pula	Građevinsko zemljište	116	S	1,00	I
26.07.2024.	Pula – Stambeno 9	324/2; k.o. Pula	Građevinsko zemljište	539	S	1,00	I
26.07.2024.	Pula – Stambeno 9	324/3; k.o. Pula	Građevinsko zemljište	80	S	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.

Sukladno članku 57. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) vještak je iz baze podataka o kupoprodajnim cijenama građevinskog zemljišta na aplikaciji eNekretnine uzeo tri podatka o ostvarenim recentnim kupoprodajnim cijenama građevinskog zemljišta u blizini predmetne lokacije.

U nastavku je izvršena analiza pribavljenih podataka.

8.1.1. TRI POREDBENE NEKRETNINE

Poredbena nekretnina br. 1. (izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena r. br. 8)

Poredbena nekretnina se nalazi na k.č. 3913/39; k.o. Pula, površine zemljišta 498 m^2, kupoprodajne cijene od 22.11.2021. u iznosu od 79.236,78 €. Iz navedenih podataka proizlazi jedinična cijena poredbene nekretnine u naravi građevinsko zemljište I kategorije s koeficijentom uporabne vrijednosti 1,00 od 159,11 €/m^2. Nekretnina u cjenovnom bloku Veruda-Stambeno 2.

Poredbena nekretnina br. 2. (izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena r. br. 12)

Poredbena nekretnina se nalazi na k.č. 4988/34; k.o. Pula, površine zemljišta 333 m^2, kupoprodajne cijene od 15.06.2023. u iznosu od 75.001,59 €. Iz navedenih podataka proizlazi jedinična cijena poredbene nekretnine u naravi građevinsko zemljište I kategorije s koeficijentom uporabne vrijednosti 1,00 od 225,23 €/m^2. Nekretnina u cjenovnom bloku Veruda-Stambeno 2.

Poredbena nekretnina br. 3. (izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena r. br. 14)

Poredbena nekretnina se nalazi na k.č. 401; k.o. Pula, površine zemljišta 54 m^2, kupoprodajne cijene od 22.02.2021. u iznosu od 8.103,24 €. Iz navedenih podataka proizlazi jedinična cijena poredbene nekretnine u naravi građevinsko zemljište I kategorije s koeficijentom uporabne vrijednosti 1,00 od 150,06 €/m^2. Nekretnina u cjenovnom bloku Pula-Stambeno 9.



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	Kupoprodajna cijena €/m2	Nadnevak odluke o kupoprodaji nekretnine	Bazni indeks na dan sklapanja kupoprodaje	Bazni indeks na dan vrednovanja	Korekcijski faktor	Međuvremenski izjednačena cijena	
1.	Pula	3913/39	498	159,11	19.09.2022.	155,80	181,47	1,16	185,33	€
2.	Pula	4988/34	333	225,23	15.06.2023.	170,86	181,47	1,06	239,22	€
3.	Pula	401	54	150,06	22.02.2021.	132,80	181,47	1,37	205,06	€
Prosječna cijena u €/m^2:									209,87	€

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE

SPREMNOSTI ZA GRADNJU I MJERA GRAĐEVINSKOG KORIŠTENJA

Redni broj transakcije	Katastarska općina	Katastarska čestica	Međuvremenski izjednačena cijena	Kategorija zemljišta	Koeficijent upotrebne vrijednosti u skladu s kategorijom zemljišta poredbene nekretnine	Koeficijent upotrebne vrijednosti u skladu s kategorijom zemljišta procjenjivane nekretnine	Koeficijent za preračunavanje (kategorija zemljišta)	Koeficijent za preračunavanje (mjera građevinskog korištenja)	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena	
1.	Pula	3913/39	185,33	I	1,00	1,00	1,00	1,00	185,33	€
2.	Pula	4988/34	239,22	I	1,00	1,00	1,00	1,00	239,22	€
3.	Pula	401	205,06	I	1,00	1,00	1,00	1,00	205,06	€
Prosječna cijena u €/m^2:			209,87						209,87	€

STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN

IZRAČUN ZNAČAJNOG ODSTUPANJA - PRAVILO 2 SIGMA

Redni broj transakcije	Katastarska općina	Katastarska čestica	Površina	Kupoprodajna cijena €/m2	Međuvremenski izjednačena cijena	Međuvremenski i interaktivno izjednačena cijena €/m2	Odstupanje od prosjeka u %	Odstupanje od prosjeka (apsolutno)	Kvadrat odstupanja (apsolutno)
1.	Pula	3913/39	498	159,11	185,33	185,33	-11,7%	-24,54	602,23048
2.	Pula	4988/34	333	225,23	239,22	239,22	14,0%	29,35	861,4518
3.	Pula	401	54	150,06	205,06	205,06	-2,3%	-4,81	23,137202
Prosjek u €/m^2:						**209,87**			1486,8195

Pojedinačno odstupanje kupoprodajnih cijena od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja su unutar ±30%

Standardno odstupanje (+-):	22,26	10,6%	
Pravilo dva sigma (+-):	44,52	21,2%	≤ 40%

8.1.3. NAKNADA ZA PROVEDBU POSTUPKA PARCELACIJE

= P * JC = 735 * 3,0 € = 2205,00 €

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 zemljište na 324/1; k.o. Pula, ukupne površine 116 m^2, za zemljište na 324/2; k.o. Pula, ukupne površine 539 m^2 i za zemljište na 324/3; k.o. Pula, ukupne površine 80 m^2

na dan kakvoće: 26.07.2024.
na dan vrednovanja: 26.07.2024.

po provedenom postupku, procjenjuje se u sveukupnom iznosu:

1,0 m^2 = 209,87 EUR

KUMULATIVNI IZRAČUN

k.č. 324/1; k.o. Pula	116 * 209,87	=	23.344,43	€
k.č. 324/2; k.o. Pula	539 * 209,87	=	113.117,60	€
k.č. 324/3; k.o. Pula	80 * 209,87	=	16.789,26	€
TROŠAK PARCELACIJE	UMANJENJE	=	2.205,00	
	Tržišna vrijednost ukupno:	=	**152.046,30**	€

Vrijednost nekretnina oznake k.č.br. 324/1, 324/2 i 324/3; k.o. Pula, po provedenom postupku, procjenjuje se u sveukupnom iznosu:

PROCIJENJENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST **152.000,00 EUR** *zaokruženo*
sveukupno (152.046,30)

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
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR PULA-POLA

Stanje na dan: 27.07.2024. 10:01

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: PULA (Mbr. 324256)

Posjedovni list: 11266

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

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
*		1	**VIJEĆNICA**	**497**	24	KD	
			KUĆA, VIJEĆNICA	497			
		4	**GRAD**	**239**	38		
			VOĆNJAK	239			
		6	**STARI GRAD**	**106**	38		
			GRADILIŠTE	106			
*		12	**GRAD**	**115**	24		
			RUŠEVINA, GRAD	115			
		15	**GLAVINIĆEVA ULICA**	**78**	39		
			DVOR.UZ.ST.ZGR.	78			
*		17	**GRAD**	**159**	24		
			GRADILIŠTE	159			
		18/2	**UL.JURJA CVEČIĆA**	**158**	39		
			OBIT.ST.ZGR.	44			
			DVOR.UZ.ST.ZGR.	114			
		21	**CVEČIĆEV USPON**	**1816**	39		
			ŠKOLA, CVEČIĆEV USPON 7	802			
			DVORIŠTE	1014			
		22	**CVEČIĆEV USPON**	**342**	39		
			DVORIŠTE	342			
		29/2	**GRAD**	**32**	39		
			VOĆNJAK	32			
		30/1	**USPON VINCENTA IZ KASTVA**	**550**	39		
			STAMBENA ZGRADA, Pula, DE VILLEOV USPON 7, Pula, USPON VINCENTA IZ KASTVA 10	176			
			DVORIŠTE	374			

1

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		276		**162**	**51**		
			VOĆNJAK	162			
		286/1	**ULICA OLGE BAN**	**840**	**51**		
			DVORIŠTE	840			
		286/24	**RIZZIJEVA ULICA**	**1221**	**52**		
			DVORIŠTE	1050			
			PUT	171			
		294/2	**GRAD**	**1831**	**51**		
			PAŠNJAK	1831			
		305/1	**SPINČIĆEVA ULICA**	**323**	**51**		
			DVORIŠTE	323			
		305/2	**SPINČIĆEVA ULICA**	**614**	**51**		
			DVORIŠTE	614			
		310/3	**KERŠOVANIJEVA UL.**	**38**	**51**		
			DVOR.UZ.ST.ZGR.	38			
		311	**KERŠOVANIJEVA ULICA**	**22**	**51**		
			DVORIŠTE	22			
*		**312/2**	**PRVOMAJSKA UL. 7**	**20**	**24**		
			DVOR.UZ.ST.ZGR.	20			
		313	**GRAD**	**134**	**51**		
			VOĆNJAK	134			
		323	**GRAD**	**237**	**51**		
			DVORIŠTE	237			
		324/1	**GRAD**	**116**	**51**		
			ORANICA	116			
		324/2	**GRAD**	**539**	**51**		
			ORANICA	539			
		324/3	**GRAD**	**80**	**51**		
			ORANICA	80			
*		**325/1**	**ULICA SERGIJEVACA**	**543**	**24**		
			STAMBENA ZGRADA, Pula, ULICA SERGIJEVACA 1	253			
			SKLADIŠTE, ULICA SERGIJEVACA	14			
			SKLADIŠTE, ULICA SERGIJEVACA	5			
			NADSTREŠNICA, ULICA SERGIJEVACA	5			
			ARH.NAL.-RAVAL.	266			
*		**325/2**	**ULICA SERGIJEVACA**	**33**	**24**		
			PROLAZ	33			
*		**325/3**	**ULICA SERGIJEVACA**	**10**	**24**		
			ARH.NAL.-RAVAL.	10			
		326/1		**90**	**51**		
			OSTALO NEPLODNO	90			
*		**330/1**	**FORUM**	**37**	**24**		
			DVORIŠTE	37			
*		**330/5**	**FORUM**	**12**	**24**		
			RUŠEVINA, FORUM	12			

Dalibor Dangubić, mag.ing.aedif.
Mob; 098 163 61 60
E-mail: dangubic.dalibor@gmail.com

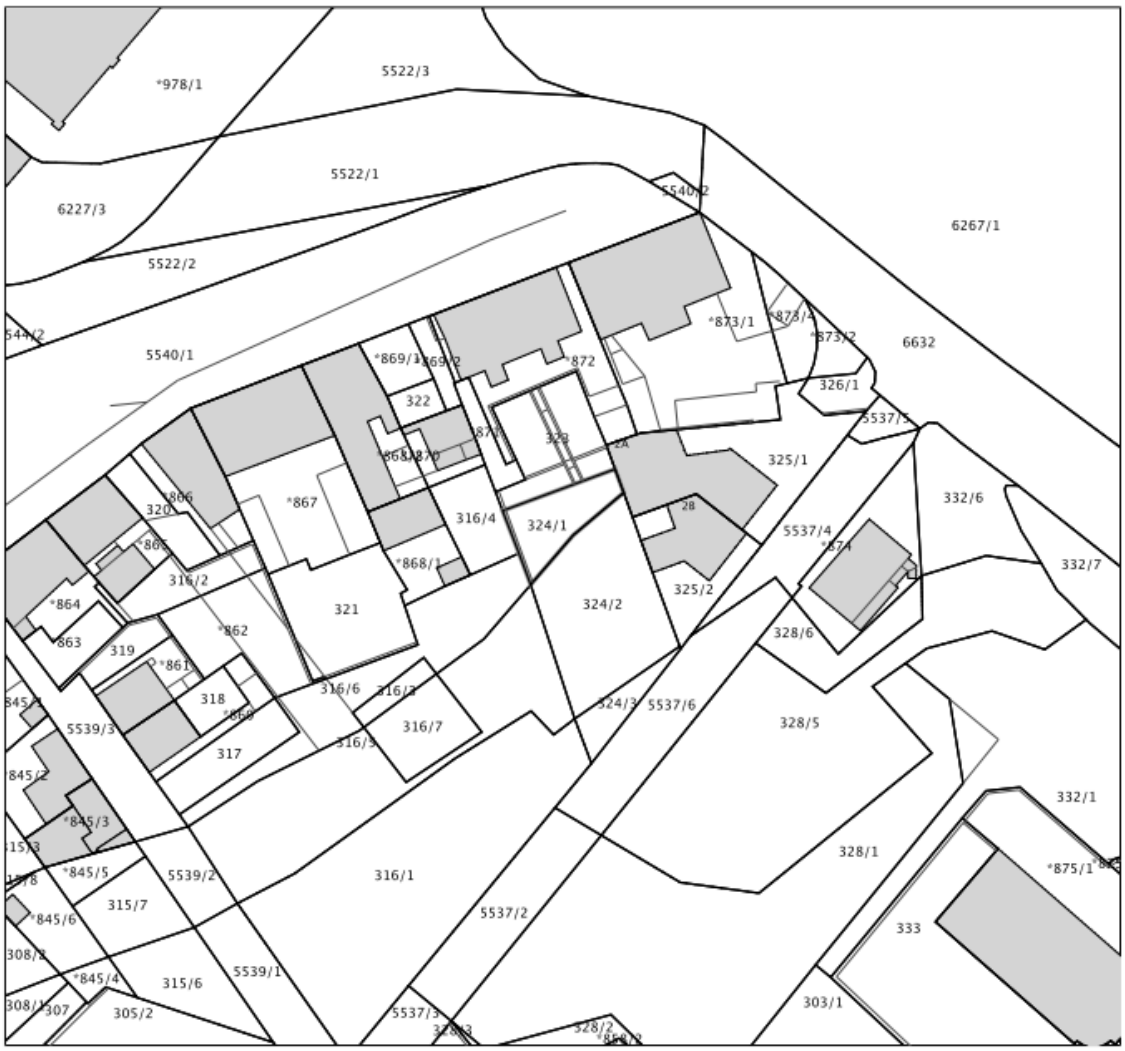
REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR
PULA-POLA

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. PULA
k.č.br.: 324/1

Stanje na dan: 27.07.2024.

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:1250



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Puli-Pola
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL PULA
Stanje na dan: 27.07.2024. 09:56

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 324256, PULA

Broj ZK uloška: 13240

Broj zadnjeg dnevnika: Z-1883/2015
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	323	DVORIŠTE			237	
2.	324/1	ORANICA			116	
3.	324/2	ORANICA			539	
4.	324/3	ORANICA			80	
		UKUPNO:			972	

B
Vlastovnica

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

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 27.07.2024.

Dalibor Dangubić, mag.ing.aedif.
Mob; 098 163 61 60
E-mail: dangubic.dalibor@gmail.com

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

IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA – KUPOPRODAJA ZEMLJIŠTA

Zatražio/la: DALIBOR DANGUBIĆ (71872144787)

1	R.BR. NEKRETNINE		1	2	3	4	5	6
2	VRSTA UGOVORA		KP	KP	KP	KP	KP	KP
3	ADRESA		, PULA - POLA	, PULA - POLA	, PULA - POLA	, PULA - POLA	, PULA - POLA	, PULA - POLA
4	VRSTA NEKRETNINE		GZ	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ
5	K.Č.	ZEMLJIŠNA KNJIGA	4991/6	3913/107,3913/108,3913/109,3913/110,3913/39,	3913/107,3913/108,3913/109,3913/110,3913/39,	3913/107,3913/108,3913/109,3913/110,3913/39,	540/23	540/37
6	K.O.	ZEMLJIŠNA KNJIGA	PULA	PULA,PULA,PULA,PULA,PULA,	PULA,PULA,PULA,PULA,PULA,	PULA,PULA,PULA,PULA,PULA,	PULA	PULA
7	POVRŠINA IZ ZK.UL. (m^2)	ZEMLJIŠNA KNJIGA	340	498	498	498	75	75
8	POVRŠINA U PROMETU (m^2)		340	498	498	498	75	75
9	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU		1/1				1/1	1/1
10	K.Č.	KATASTAR	4991/6	3913/107	3913/110	3913/110	540/23	540/37
11	K.O.	KATASTAR	PULA	PULA	PULA	PULA	PULA	PULA
12	NAMJENA		S	S	S	S	S	S
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA		1. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA		
14	KOEFICIJENT ISKORISTIVOSTI	Ki max						
		Kin max						
15	CIJENA PO m^2 POVRŠINE (EUR/m^2)		185,29	159,11	159,11	173,12	151,30	151,30
16	PODLIJEŽE NAPLATI PDV		NE	NE	NE	NE	NE	NE
	UKLJUČEN PDV		NE	NE	NE	NE	NE	NE
17	DATUM SKLAPANJA UGOVORA		12.05.2021	22.11.2021	22.11.2021	01.09.2021	19.09.2022	19.09.2022
18	CJENOVNI BLOK		VERUDA - STAMBENO 2	VERUDA - STAMBENO 2	VERUDA - STAMBENO 2	VERUDA - STAMBENO 2	PULA - STAMBENO 9	PULA - STAMBENO 9
19	STATUS PODATAKA		PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

ID Izvatka: 50159

1 od 4

1	R.BR. NEKRETNINE		7	8	9	10	11	12	13
2	VRSTA UGOVORA		KP	KP	KP	KP	KP	KP	KP
3	ADRESA		, PULA - POLA	, PULA - POLA	, PULA - POLA	, PULA - POLA	, PULA - POLA	, PULA - POLA	, PULA - POLA
4	VRSTA NEKRETNINE		GZ	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ
5	K.Č.	ZEMLJIŠNA KNJIGA	3893/25	3913/107,3913/108,3913/109,3913/110,3913/39,	3913/107,3913/108,3913/109,3913/110,	4998/10	4998/10	4988/34	317
6	K.O.	ZEMLJIŠNA KNJIGA	PULA	PULA,PULA,PULA, PULA,PULA,	PULA,PULA,PULA, PULA,	PULA	PULA	PULA	PULA
7	POVRŠINA IZ ZK.UL. (m²)	ZEMLJIŠNA KNJIGA	483	498	498	246	246	333	153
8	POVRŠINA U PROMETU (m²)		483	498	498	246	246	333	153
9	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU		1/1			1/1	1/1	1/1	1/1
10	K.Č	KATASTAR	3893/25	3913/39	3913/108	4998/10	4998/10	4988/34	317
11	K.O.	KATASTAR	PULA	PULA	PULA	PULA	PULA	PULA	PULA
12	NAMJENA		S	S	S	S	S	S	M
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA								
14	KOEFICIJENT ISKORISTIVOSTI	Kl max							
		Kln max							
15	CIJENA PO m² POVRŠINE (EUR/m²)		263,35	159,11	173,12	139,02	139,63	225,23	121,04
16	PODLIJEŽE NAPLATI PDV		DA	NE	NE	NE	NE	NE	NE
	UKLJUČEN PDV		NE	NE	NE	NE	NE	NE	NE
17	DATUM SKLAPANJA UGOVORA		20.12.2023	22.11.2021	01.09.2021	15.09.2023	09.12.2021	15.06.2023	19.09.2022
18	CJENOVNI BLOK		VERUDA - STAMBENO 2	VERUDA - STAMBENO 2	VERUDA - STAMBENO 2	VERUDA - STAMBENO 2	VERUDA - STAMBENO 2	VERUDA - STAMBENO 2	PULA - STAMBENO 9
19	STATUS PODATAKA		PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

d 4

1	R.BR. NEKRETNINE		14
2	VRSTA UGOVORA		KP
3	ADRESA		, PULA - POLA
4	VRSTA NEKRETNINE		GZ
5	K.Č.	ZEMLJIŠNA KNJIGA	401
6	K.O.	ZEMLJIŠNA KNJIGA	PULA
7	POVRŠINA IZ ZK.UL. (m^2)	ZEMLJIŠNA KNJIGA	54
8	POVRŠINA U PROMETU (m^2)		54
9	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU		1/1
10	K.Č	KATASTAR	401
11	K.O.	KATASTAR	PULA
12	NAMJENA		M
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA		
14	KOEFICIJENT ISKORISTIVOSTI	Ki max	
		Kin max	
15	CIJENA PO m^2 POVRŠINE (EUR/m^2)		150,06
16	PODLIJEŽE NAPLATI PDV		NE
	UKLJUČEN PDV		NE
17	DATUM SKLAPANJA UGOVORA		22.02.2021
18	CJENOVNI BLOK		PULA - STAMBENO 9
19	STATUS PODATAKA		PROVEDENA EVALUACIJA

Dalibor Dangubić, mag.ing.aedif.
Mob; 098 163 61 60
E-mail: dangubic.dalibor@gmail.com

Ovaj izvadak izdaje se u svrhu utvrđivanja vrijednosti nekretnine na adresi , PULA - POLA odnosno na k.č. 324/3; 324/2; 324/1 k.o. PULA, PULA; PULA, PULA; PULA, PULA.
Predmetna nekretnina se prema planu približnih vrijednosti nalazi u cjenovnom bloku .
S osobnim podatcima iz ovoga izvatka procjenitelji su dužni postupati sukladno posebnim propisima kojima se uređuje područje zaštite osobnih podataka.
Podatci u eNekretninama koji nisu evaluirani u JLP(R)S su informativni i prije korištenja korisnik ih treba provjeriti.
Svaki Zahtjev, Izvadak i Obavijest iz eNekretnina pohranjuje se za potrebe eventualne rekonstrukcije predmeta.

KLASA: 940-03/24-01/395

URBROJ: 05-01-24-02-

PULA-POLA, 26.7.2024.

IZRADIO/IZRADILA:
ILENYA ŽUDIĆ MARINI

ODOBRIO/ODOBRILA:

POJAŠNJENJA SKRAĆENIH NAZIVA:

VRSTA UGOVORA: KP – kupoprodaja, N – najam, Z – zakup, PS – pravo služnosti, PG – pravo građenja, ZS – zakup uz pravo služnosti, ZPG – zakup uz pravo građenja

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

NAMJENA: GP_IZGRAĐENO - građevinsko područje - izgrađeni dio, GP_NEIZGRAĐENO - građevinsko područje - neizgrađeni dio, I - gospodarska namjena, I1 - gospodarska namjena - pretežito industrijska, I2 - gospodarska namjena - pretežito zanatska, E - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina (eksploatacijsko polje), E1 - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina – energetske, E2 - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina - geotermalne vode, E3 - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina – ostalo, H - površine uzgajališta (akvakultura), K - poslovna namjena, K1 - poslovna namjena - pretežito uslužna, K2 - poslovna namjena - pretežito trgovačka, K3 - poslovna namjena - komunalno servisna, T - ugostiteljsko turistička namjena, T1 - ugostiteljsko turistička namjena – hotel, T2 - ugostiteljsko turistička namjena - turističko naselje, T3 - ugostiteljsko turistička namjena – kamp, R - športsko - rekreacijska namjena , R1 - športsko - rekreacijska namjena - golf igralište (PPŽ,PPGZ,PPPPO,PPUO/G), R2 - športsko - rekreacijska namjena - jahački centar/hipodrom (PPŽ,PPGZ,PPPPO,PPUO/G) , R3 - športsko - rekreacijska namjena - centar za zimske športove (PPŽ,PPGZ,PPPPO,PPUO/G), R4 - športsko - rekreacijska namjena - teniski centar (PPŽ,PPGZ,PPPPO,PPUO/G), R5 - športsko - rekreacijska namjena - centar za vodene športove (PPŽ,PPGZ,PPPPO,PPUO/G), P - poljoprivredno tlo isključivo osnovne namjene, P1 - poljoprivredno tlo - osobito vrijedno obradivo tlo, P2 - poljoprivredno tlo - vrijedno obradivo tlo, P3 - poljoprivredno tlo - ostala obradiva tla, Š - šuma isključivo osnovne namjene, Š1 - šuma – gospodarska, Š2 - šuma - zaštitna šuma, Š3 - šuma - šuma posebne namjene, PŠ - ostalo poljoprivredno tlo, šume i šumsko zemljište, V - vodne površine (vodotoci, jezera, akumulacije, retencije, ribnjaci), N - posebna namjena, IS - površine infrastrukturnih sustava, G – groblje, S - stambena namjena, M - mješovita namjena, M1 - mješovita namjena - pretežito stambena, M2 - mješovita namjena - pretežito poslovna, M3 - mješovita namjena - povremeno stanovanje, M4 - mješovita namjena - pretežito poljoprivredna gospodarstva, D - javna i društvena namjena, D1 - javna i društvena namjena – upravna, D2 - javna i društvena namjena – socijalna, D3 - javna i društvena namjena – zdravstvena, D4 - javna i društvena namjena – predškolska, D5 - javna i društvena namjena – školska, D6 - javna i društvena namjena - visoko učilište, D7 - javna i društvena namjena – kultura, D8 - javna i društvena namjena – vjerska, L - turistička - luka posebne namjene, L1 - turistička - luka posebne namjene – privezište, L2 - turistička - luka posebne namjene - turistička luka, L3 - Turistička - luka posebne namjene – marina, L4 - turistička - luka posebne namjene - nautički centar, R1 - športsko rekreacijska namjena - šport (GUP, UPU, DPU), R2 - športsko rekreacijska namjena - rekreacija (GUP, UPU, DPU), R3 - športsko rekreacijska namjena - kupalište (GUP, UPU, DPU), Z - zaštitne zelene površine, Z1 - javne zelene površine - javni park, Z2 - javne zelene površine – igralište, Z3 - javne zelene površine - odmorište, vrt, I – (ZG) proizvodna namjena (GUP, UPU, DPU), G – (ZG) gospodarska namjena (GUP, UPU, DPU), Z2 – (ZG) gradske park-šume (GUP, UPU, DPU), Z3 – (ZG) tematski park (GUP, UPU, DPU), Z4 – (ZG) javne gradske površine – tematske zone (GUP, UPU, DPU), GB – (ZG) groblje

Dalibor Dangubić, mag.ing.aedif.
Mob; 098 163 61 60
E-mail: dangubic.dalibor@gmail.com

ISO 9001 ISO 27001 IQNet SR-10 Cro Cert

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

REPUBBLICA DI CROAZIA
REGIONE ISTRIANA
CITTÀ DI PULA-POLA
ASSESSORATO ALLA GESTIONE
DEI BENI PATRIMONIALI E
RAPPORTI GIURIDICO
PATRIMONIALI

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

KLASA:940-03/24-03/49
URBROJ:2163-7-05-0524-24-3
Pula, 22.11.2024

Upravni odjel za upravljanje imovinom
i imovinsko-pravne poslove / Odsjek za
upravljanje imovinom
Forum 2
52 100 Pula

PREDMET: **Mišljenje Procjeniteljskog povjerenstva na procjembeni elaborat kojim se utvrđuje tržišna vrijednost nekretnina kč.br. 324/1, 324/2, 324/3 sve k.o. Pula**
-dostavlja se

Poštovani,

temeljem Vašeg zahtjeva za dostavu mišljenja procjeniteljskog povjerenstva na procjembeni elaborat br. 18/24 iz srpnja 2024. godine, izrađen od ovlaštenog procjenitelja Dangubić Dalibora, mag.ing.aedif., kojim se utvrđuje tržišna vrijednost nekretnina **kč.br. 324/1, 324/2, 324/3 sve k.o. Pula**, u svrhu prodaje, dostavljamo Vam mišljenje kako slijedi.

Procjeniteljsko povjerenstvo je na svojoj sjednici održanoj dana 20. studenog 2024. godine, 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), no utvrdilo je sljedeće nedostatke:

ISO 9001 ISO 27001 IQNet SR-10 Cro Cert

- *Podaci i opisana makroslika i situacija POD 6. Prikaz i analiza općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina su zastarjeli, opisuju situaciju u 2021. godini!*
- *Pod: 4. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA na stranici 6. elaborata potrebno je nadopuniti citirane izvore:*

Zakon o zemljišnim knjigama (NN 63/19, 128/22, 155/23)
Podatak o prosječnim troškovima gradnje m3 etalonske građevine u Republici Hrvatskoj (NN 98/18, 4/2000, 59/10)

- *U elaboratu nije razvidno na kojoj se lokaciji u prostoru poredbene nekretnine nalaze, pa je isto potrebno preuzeti iz sustava eNekretnine.*

Iskazana jedinična vrijednost za zemljište unutar granica građevinskog područja u elaboratu vještaka u iznosu od 209,87 EUR/m2 je u okviru u odnosu na prosječnu cijenu 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.

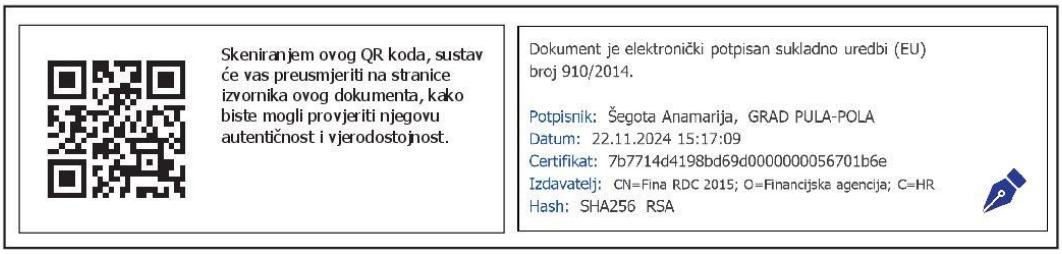
Povjerenstvo je mišljenja da je predmetni procjembeni elaborat potrebno ispraviti kako je navedeno ali isti nakon dopune nije potrebno dostavljati Povjerenstvu na ponovno razmatranje.

S poštovanjem,

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

DOSTAVITI:

1. Grad Pula-Pola, Upravni odjel za upravljanje imovinom i imovinsko-pravne poslove s prilogom:
   - Procjembeni elaborat
2. Arhiva


Skeniranjem ovog QR koda, sustav će vas preusmjeriti na stranice izvornika ovog dokumenta, kako biste mogli provjeriti njegovu autentičnost i vjerodostojnost.
Dokument je elektronički potpisan sukladno uredbi (EU) broj 910/2014.
Potpisnik: Šegota Anamarija, GRAD PULA-POLA
Datum: 22.11.2024 15:17:09
Certifikat: 7b7714d4198bd69d0000000056701b6e
Izdavatelj: CN=Fina RDC 2015; O=Financijska agencija; C=HR
Hash: SHA256 RSA