

Na temelju čl. 13. Zakona o upravljanju nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske („Narodne novine“ br. 155/23), čl. 35. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (Narodne novine br. 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15 - pročišćeni tekst i 94/17) u vezi sa čl. 48. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi („Narodne novine“ br. 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13, 137/15, 123/17, 98/19 i 144/20) i čl. 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 i 5/21), Gradonačelnik Grada Pula - Pola dana 17. lipnja 2024. godine, donio je

ODLUKU O RASPISIVANJU NATJEČAJA ZA ZAKUP ZEMLJIŠTA

I

Raspisuje se natječaj za zakup zemljišta na sljedećoj lokaciji sukladno grafičkom prikazu koji čini sastavni dio ove Odluke:

<i>red. broj</i>	<i>Opis</i>	<i>Katastarska čestica u k.o. Pula</i>	<i>Površina u m²</i>	<i>Početna godišnja zakupnina u Eurima</i>	<i>Jamčevina u Eurima</i>
1.	Zemljište u MO Arena – predio Riva	dio k.č. 6162	6100	67.344,00 + PDV	6.734,00

Zemljište se daje u zakup na vrijeme od 23 mjeseca, počev od dana sklapanja ugovora o zakupu, za obavljanje djelatnosti određene namjene – održavanje i upravljanje parkiralištima. Obavljanje navedene djelatnosti tijekom čitavog trajanja zakupnog odnosa neposredno od strane zakupca bitan je sastojak ugovora o zakupu.

Najpovoljniji ponuditelj u obvezi je o vlastitom trošku ishoditi od nadležnih tijela sve dozvole potrebne za uređenje parkirališne površine (izrada glavnog projekta i osiguranje stručnog nadzora građenja) te dozvole za obavljanje predviđene djelatnosti na predmetnoj lokaciji i započeti s obavljanjem predviđene djelatnosti u roku od 8 dana od privođenja zemljišta namjeni. Najpovoljniji ponuditelj obveznik je plaćanja svih javnih davanja vezanih za predmetnu nekretninu i obavljanja predviđene djelatnosti na istoj za svo vrijeme trajanja zakupnog odnosa.

Dimenzije parkirnih mjesta te horizontalna i vertikalna signalizacija moraju biti izvedeni u skladu s Pravilnikom o prometnim znakovima, signalizaciji i opremi na cestama „Narodne novine“ 92/19 i Zakonom o sigurnosti prometa na cestama „Narodne novine“ br. 67/08, 48/10, 74/11, 80/13, 158/13, 92/14, 64/15, 108/17, 70/19, 42/20, 85/22, 114/22, 133/23, a parkiranje organizirano sukladno prostornim mogućnostima.

II

Natječaj za zakup zemljišta iz točke I ove Odluke provest će se usmenim javnim nadmetanjem.

Oglas o raspisivanju natječaja objavit će se u dnevnom tisku, na oglasnoj ploči Upravnog odjela za upravljanje imovinom i imovinskopravne poslove i na web-stranici Grada Pule.

III

Jamčevina za sudjelovanje na natječaju iznosi 10% od početne godišnje zakupnine (zaokruženo na cijeli broj), a koji će se iznos najpovoljnijem ponuditelju uračunati u zakupninu. Na ugovorenu zakupninu obračunava se PDV.

Jamčevina se uplaćuje na račun Grada Pula-Pola IBAN: HR 9523600001835900006, Grad Pula-Proračun pozivom na broj 68-7889-OIB.

Uplata jamčevine mora biti izvršena na način da je uplata evidentirana na računu Grada Pula - Pola dva dana prije usmenog nadmetanja.

IV

Ugovor o zakupu sklapa se u roku od 8 dana od dana donošenja Odluke nadležnog tijela o prihvatu ponude i sklapanju ugovora o zakupu.

Najpovoljniji ponuditelj koji odustanu od ponude nakon okončanja usmenog nadmetanja i unošenja u zapisnik utvrđenja Komisije o ponudi koju smatra najpovoljnijom ili ne pristupe sklapanju ugovora o zakupu u za to ostavljenom roku, gube pravo na povrat uplaćene jamčevine, a zemljište će se ponovno izložiti zakupu putem javnog natječaja.

V

Zakupnina se plaća u jednakim mjesečnim obrocima mjesečno unaprijed, s time da prvi obrok dopijeva na naplatu s prvim danom mjeseca nakon onoga u kojem je sklopljen ugovor o zakupu.

Zakupnik se obvezuje urediti parkirališne površine o svom trošku, a za vrijeme trajanja zakupa održavati parkiralište, snositi sve troškove vezane uz njegovo korištenje, te osigurati parkirališna mjesta za osobe s invaliditetom sukladno posebnom propisu.

Zakupniku nije dopušteno zemljište davati u podzakup.

VI

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):
 - 2.1. dokaz o uplati jamčevine (uplatnica);
 - 2.2. dokaz o državljanstvu odnosno registraciji pravne osobe uz dokaz o dopuštenju obavljanja djelatnosti održavanje i upravljanje parkiralištima (obrtnica, djelatnost upisana u sudski registar);
 - 2.3. dokaz o sposobnosti za obavljanje predviđene djelatnosti na lokaciji:
 - a) dokaz o vlasništvu sustava za naplatu i kontrolu parkiranja te više kanalne platforme za elektronička plaćanja,
 - b) dokaz o vlasništvu odgovarajuće mehanizacije za obavljanje predviđene djelatnosti na lokaciji, specijalnog vozilo „pauk“ i automatskog sustava za prepoznavanje registarskih oznaka (ANPR sustav)
 - c) dokaz o najmanje 10 godina iskustva u obavljanju djelatnosti održavanje i upravljanje parkiralištima (reference, odgovarajuće dozvole),
 - d) idejno rješenje s tehničkim opisom uređenja parkirališne površine,.
 - 2.4. dokaz o podmirenju svih dospjelih dugovanja prema Gradu Puli (potvrda Upravnog odjela za financije, gospodarstvo i provedbu ITU mahanizma Grada Pula-Pola, Polanijev prolaz 2);
 - 2.5. dokaz o podmirenju svih dospjelih dugovanja prema Republici Hrvatskoj (Porezna uprava, Ispostava Pula, Pula, Carrarina br. 5);
 - 2.6. punomoć za zastupanje (ako na nadmetanju sudjeluje osoba u svojstvu punomoćnika), odnosno ovlaštenje predstavnika pravnih osoba.
3. Komisija za provedbu natječaja razmatra prijave i dokaze, utvrđuje njihovu pravnu valjanost, te donosi odluku koju odmah objavljuje.
4. Najmanji iznos povećanja ponude iznosi 10% od početne zakupnine.
5. Usmeno nadmetanje okončat će se po isteku 2 minute od davanja najpovoljnije ponude.
6. Po okončanju nadmetanja Komisija za provedbu natječaja utvrđuje koja se ponuda smatra najpovoljnijom te takvo utvrđenje unosi u zapisnik.
7. Zapisnik o provedenom nadmetanju s prijedlogom za prihvrat ponude koju smatra najpovoljnijom, Komisija za provedbu natječaja dostavlja nadležnom tijelu Grada Pula-Pola na razmatranje i odlučivanje.
8. Ugovor o zakupu sklapa se u roku od 8 dana od donošenja Odluke nadležnog tijela Grada Pule o prihvatu ponude i sklapanju ugovora o zakupu.



ISO 9001



ISO 27001



IQNet SR-10



Cro Cert

VII

Sukladno Zakonu o pravu na pristup informacijama (NN 25/13, 85/15 i 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 Pula - Pola. 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.

Javno nadmetanje provest će se u prostorijama Komunalne palače u Puli, Forum 1, a datum održavanja bit će utvrđen tekстом natječaja.

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 zakupu.

VIII

Ova Odluka stupa na snagu danom donošenja.

KLASA:944-05/24-01/33

URBROJ:2163-7-05-01-0247-24-1

Pula, 17. lipanj 2024.

GRADONAČELNIK
dr.sc. Filip Zoričić, prof.



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

OBRAZLOŽENJE

PRAVNI TEMELJ ZA DONOŠENJE AKTA:

Čl. 13. Zakona o upravljanju nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske („Narodne novine“ br. 155/23), čl. 35. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („Narodne novine“ br. 91/96, 68/98, 137/99, 73/00, 114/01, 100/04, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15-pročišćeni tekst i 94/17), u vezi sa čl. 48. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi („Narodne novine“ br. 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13 – pročišćeni tekst, 137/15, 123/17, 98/19 i 144/20) i čl. 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 i 5/21).

OSNOVNA PITANJA KOJA SE UREĐUJU AKTOM:

Predlaže se donošenje Odluke o raspisivanju natječaja za zakup zemljišta – dijela k.č. 6162 k.o. Pula, površine 6100 m² sukladno grafičkom prikazu koji čini sastavni dio ove odluke, područje MO Arena, predio Riva, za obavljanje djelatnosti održavanje i upravljanje parkiralištima.

PRIKAZ STANJA KOJE SE UREĐUJE AKTOM:

Dana 30.12.2023.g. stupio je na snagu Zakona o upravljanju nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske („Narodne novine“ br. 155/23), u kojem je čl. 13., između ostalog, propisano da se velikom gradu povjeravaju poslovi upravljanja neizgrađenim građevinskim zemljištem koje se nalazi na njegovom području, a u izvršavanju povjerenih poslova upravljanja nekretninama gradonačelnici su ovlašteni donijeti odluku o pokretanju postupka raspolaganja i odluku o raspolaganju nekretninom čija je procijenjena vrijednost ili je ukupni iznos procijenjene naknade niži ili jednak iznosu od 130.000,00 eura, čime su ispunjene pretpostavke za daljnje raspolaganje lokacijom.

Javna parkirališta su dio komunalne infrastrukture koja je od interesa za Republiku Hrvatsku sukladno čl. 65. Zakona o komunalnom gospodarstvu („Narodne novine“ br. 68/18, 110/18 i 32/20).

Obzirom da se u neposrednoj blizini već nalazi jedno javno parkiralište, također na zemljištu u vlasništvu RH (Mandrač), za koje je zaključen Ugovor o zakupu na neodređeno vrijeme, koji je još uvijek na snazi, a da sukladno prostornoplanskim planovima Grada Pula-Pola na predmetnoj čestici također može biti organizirano parkiralište, predlaže se raspisivanje natječaja za davanje u zakup dijela nekretnine oznake k.č. 6162 k.o. Pula, koja se nalazi u vlasništvu Republike Hrvatske, površine 6100 m² sukladno grafičkom prikazu koji čini sastavni dio ove odluke, radi obavljanja predviđene djelatnosti održavanje i upravljanje parkiralištima sukladno važećim odlukama Grada Pula-Pola koje reguliraju način održavanje i upravljanje parkiralištima na lokaciji.

Ponuditelji su u obvezi prilikom davanja ponuda dokazati sposobnost za obavljanje navedene djelatnosti kako je to navedeno u točki VI. prijedloga Odluke; nadalje, najpovoljniji ponuditelj preuzima obvezu ishodovanja svih dozvola za obavljanje navedene djelatnosti, o vlastitom trošku, uz ugovaranje rokova za pokretanje potrebnih postupaka.

Točkom I Odluke o raspisivanju natječaja utvrđeno je da se raspisuje natječaj za davanje u zakup neizgrađenog građevinskog zemljišta u vlasništvu Republike Hrvatske, na vrijeme od 23 mjeseca od zaključenja ugovora. Početna zakupnina predložena je u ukupnom godišnjem iznosu od 67.344,00 Eura; Početna cijena zakupnine formirana je na osnovi Procjemenog elaborata br. 45/05/24-1 sudskog vještaka graditeljske struke i procjene nekretnina Karle Božac iz društva DL STUDIO d.o.o. kojim je procijenjena godišnja zakupnina u iznosu od 11,04 Eura/m² za dio k.č. 6162 k.o. Pula, površine 6100 m². Procjeniteljsko povjerenstvo za procjenu vrijednosti nekretnina na području Grada Pula-Pola utvrdilo je da je procjemeni 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).

Početak trajanja zakupa prijedlogom Odluke utvrđen je kao dan sklapanja samog ugovora o zakupu s najpovoljnijim ponuditeljem.

Točkom II Odluke utvrđeno je da će se nadmetanje vršiti provođenjem javnog nadmetanja, a da će oglas o raspisivanju natječaja biti objavljen u dnevnom tisku, te na internet stranici Grada Pule i oglasnoj ploči ovog Upravnog odjela.

Točkom III Odluke utvrđena je visina jamčevine te rok i način na koji se jamčevina treba uplatiti.

Točkom IV Odluke radi zaštite interesa Grada Pule utvrđeno je da se ugovor sklapa u roku od 8 dana od dana donošenja Odluke o prihvatu ponude od strane nadležnog tijela Grada Pula-Pola.

Najpovoljniji ponuditelj koji odustanu od ponude nakon okončanja usmenog nadmetanja i unošenja u zapisnik utvrđenja Komisije koja se ponuda smatra najpovoljnijom za pojedinu nekretninu ili ne pristupe sklapanju ugovora u predviđenom roku, gube pravo na povrat uplaćene jamčevine, a nekretnina će se ponovno izložiti davanju u zakup na javnom natječaju.

Točkom V Odluke utvrđen je način plaćanja zakupnine i uvjeti pod kojima se nekretnina daje u zakup, a točkom VI Odluke utvrđena su pravila nadmetanja.

Točkom VII Odluke utvrđeno je da će tekstom natječaja biti određeno kada će se i gdje održati javno nadmetanje.

PROCJENA POTREBNIH FINANCIJSKIH SREDSTAVA ZA PROVEDBU AKTA:

Za provedbu akta nije potrebno osigurati financijska sredstva.

p.o. PROČELNICA

Sanja Kljajić Dakić, univ.mag.iur.



**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:940-03/24-03/23
URBROJ:2163-7-05-0524-24-4
Pula, 31.05.2024

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 br. 45/05/24-1 procjene visine zakupa dijela k.č.br. 6162 k.o. Pula, -dostavlja se

Poštovani,

temeljem Vašeg zahtjeva za dostavu mišljenja procjeniteljskog povjerenstva na procjembeni elaborat br. 45/05/24-1 (elektronički potpisan 29.05.2024. godine) procjene visine zakupa dijela k.č.br. 6162 k.o. Pula, izrađen od Karle Božac, dipl. ing.građ. stalnog sudskog vještaka graditeljske struke i procjene nekretnina, iz društva DL STUDIO d.o.o. dostavljamo Vam mišljenje kako slijedi.

Procjeniteljsko povjerenstvo je na svojoj sjednici, održanoj dana 31. svibnja 2024. godine nakon razmatranja navedenog procjembenog elaborata, utvrdilo da je navedeni procjembeni elaborat br. 45/05/24-1 izrađen u skladu sa Zakonom o procjeni vrijednosti

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

Za izračun tržišne vrijednosti zakupa u elaboratu Porezna uprava ne može Vam dostaviti podatke i mišljenja iz razloga što evidencija o prometu nekretnina informacijskog sustava Porezne uprave ne prati takav promet te Porezna uprava ne raspolaže istim podacima.

S poštovanjem,

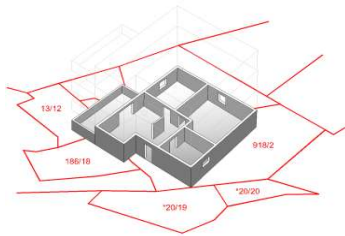
Predsjednica povjerenstva:
Anamarija Šegota, mag.iur.

DOSTAVITI:

1. Grad Pula-Pola, Upravni odjel za upravljanje imovinom i imovinsko-pravne poslove s prilogom:
 - Procjembeni elaborat br. 45/05/24-1
2. Arhiva



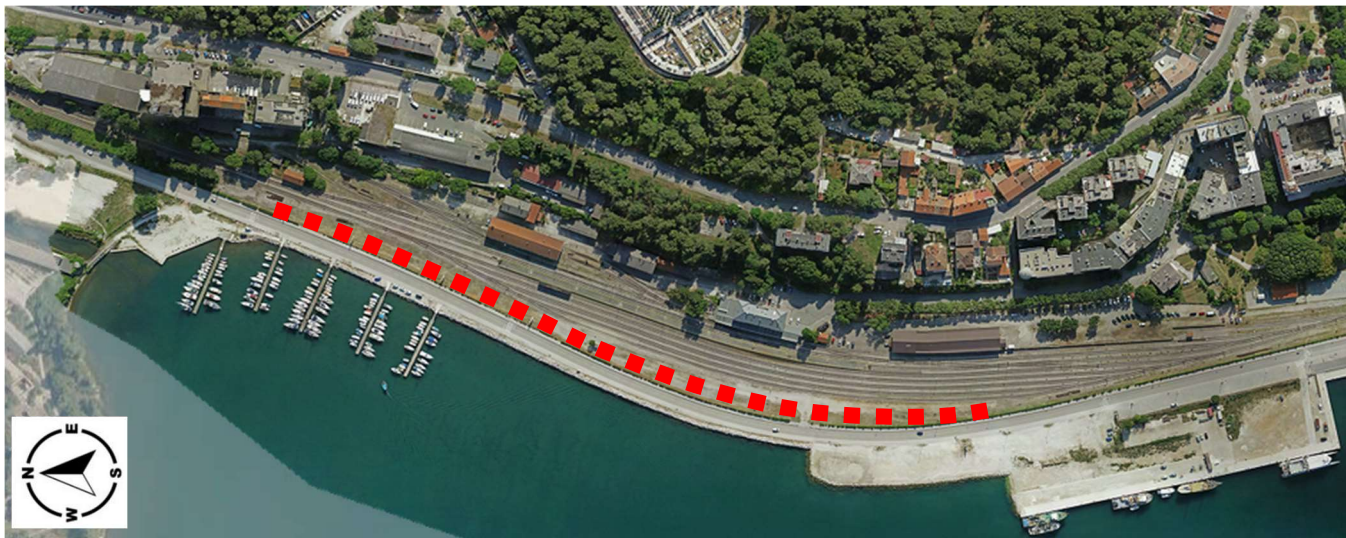
Skeniranjem ovog QR koda, sustav će vas preusmjeriti na stranice izvornika ovog dokumenta, kako biste mogli provjeriti njegovu autentičnost i vjerodostojnost.



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

PROCJENA VRIJEDNOSTI VISINE ZAKUPA

Predmet procjene:	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE
Lokacija nekretnine:	Pula, Ul. 119. brigade, zapadno od željezničkog kolodvora Zk. Uložak: 22674 Etažno vlasništvo: - K.č.br. 6162 Katastarska općina: Pula
Naručitelj procjene:	GRAD PULA, Forum 2, UO za upravljanje imovinom i imovinsko-pravne poslove OIB: 79517841355
Broj elaborata:	45/05/24-1



Izrađivačica: **Karla Božac, dipl.ing.građ.**
Stalna sudska vještakinja graditeljske struke i procjene nekretnina

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

Pula, svibanj 2024. godine

SADRŽAJ:

1. SAŽETAK
2. OPĆA DOKUMENTACIJA
3. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA I OSTALE DOKUMENTACIJE
4. ZADATAK SA DANOM VREDNOVANJA
5. NALAZ
 - 5.1. LOKACIJA NEKRETNINE
 - 5.2. ZEMLJIŠNA KNJIGA I KATASTAR
 - 5.3. PROSTORNO-PLANSKA DOKUMENTACIJA
6. OPIS NEKRETNINE
 - 6.1. OPIS ZATEČENOG STANJA
 - 6.2. Opremljenost (prometnice, parkiranje, infrastruktura)
 - 6.3. Štetne emisije , buka i zagađenje
 - 6.4. Stanje tla - pogodnost za građenje
7. OPĆE VRIJEDNOSTI ODNOSA NA TRŽIŠTU
 - 7.1. Gospodarsko stanje u RH
 - 7.2. Tržište ponuđenih nekretnina na području Grada Pule, MO Arena
 - 7.3. Indeks cijena stambenih nekretnina
8. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI ZAKUPA NEKRETNINE
 - 8.1. ODABIR METODE PROCJENJIVANJA I OBRAZLOŽENJE
 - 8.2. UTVRĐIVANJE VRIJEDNOSTI ZAKUPŠA GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA
 - 8.2.1. Obilježja predmetnog zemljišta
 - 8.2.2. Poredbene nekretnine
 - 8.2.3. Izračun - poredbena metoda
9. MIŠLJENJE I ZAKLJUČAK O PROCJENJENOJ VRIJEDNOSTI ZAKUPA NEKRETNINE
10. IZJAVA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI
11. PRILOZI
 - 11.1. NALOG
 - 11.2. Izvadak iz zemljišne knjige
 - 11.3. Kopija katastarskog plana i posjedovni list
 - 11.4. Idejno rješenje uređenja parkirališne površine - željeznički kolodvor
 - 11.5. Obvijest / Izvodi iz zbirke kupoprodajnih cijena

1. SAŽETAK

Svrha	—	Utvrđivanje tržišne vrijednosti ZAKUPA nekretnine
Naručitelj procjene:	—	GRAD PULA, Forum 2, UO za upravljanje imovinom i imovinsko-pravne poslove OIB: 79517841355
Predmet procjene:	—	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE <i>parkiralište</i>
Katastarska općina	—	Pula
z.k. uložak	—	22674
Zemljišno knjižna čestica	—	6162
Površina zemljišta - ukupna (m ²)	—	15.308
uređeno zemljište	—	15.308
Površina zemljišta koja se daje u ZAKUP <i>procijenjeno (m²)</i>	—	6.100
Lokacija nekretnine	—	Pula, Ul. 119. brigade, zapadno od željezničkog kolodvora
Tip nekretnine, namjena	—	Zemljište unutar granica građevinskog područja, parkiralište
Vlasnik nekretnine	—	REPUBLIKA HRVATSKA OIB: 52634238587
Mjesečni zakup:		
Jedinična tržišna vrijednost mjesečnog ZAKUPA zemljišta (€/m ²)	—	0,92 €/m²
Tržišna vrijednost mjesečnog ZAKUPA zemljišta (€)	—	5.612,00 €
Godišnji zakup:		
Jedinična tržišna vrijednost godišnjeg ZAKUPA zemljišta (€/m ²)	—	11,04 €/m²
Tržišna vrijednost godišnjeg ZAKUPA zemljišta (€)	—	67.344,00 €

Procjeniteljica:

Karla Božac, dipl.ing.građ.

*Stalna sudska vještakinja graditeljske struke i
procjene nekretnina*

2. OPĆA DOKUMENTACIJA



REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U PAZINU

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

R J E Š E N J E

Trgovački sud u Pazinu po sudskom savjetniku Eli Sošić Kršulja, u registarskom predmetu upisa u sudski registar osnivanja društva s ograničenom odgovornošću, po prijedlogu predlagatelja DL STUDIO d.o.o. za nekretnine i savjetovanje, Vodnjan, Sveta Cecilija 20, 24.02.2023. godine

r i j e š i o j e

u sudski registar ovog suda upisuje se:

osnivanje društva s ograničenom odgovornošću

pod tvrtkom/nazivom DL STUDIO d.o.o. za nekretnine i savjetovanje, sa sjedištem u Vodnjan, Sveta Cecilija 20, u registarski uložak s MBS 130138135, prema podacima naznačenim u prilogu ovoga rješenja ("Podaci za upis u glavnu knjigu sudskog registra"), koji je njegov sastavni dio.

TRGOVAČKI SUD U PAZINU

U Pazinu, 24. veljače 2023. godine

Sudski savjetnik
Ela Sošić Kršulja

Uputa o pravnom lijeku:

Pravo na žalbu protiv rješenja sudskog savjetnika (ovlaštenog registarskog referenta) ima sudionik ili druga osoba koja za to ima pravni interes, a predlagatelj samo kada je zahtjev odbijen ili prijava odbačena. Žalba se podnosi ovom sudu u roku od 8 dana u dva primjerka.



REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U PAZINU

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

Dokument je elektronički potpisan:

Ela So
Krulja

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



DN:
C=HR
O=TRGOVAČKI SUD U PAZINU
2.5.4.97=#OC1156415448522D3436353433373332373135
OU=Signature
S=So
G=Ela
CN=Ela So
Krulja

Broj zapisa: dzi-5207774
Kontrolni broj: m5wwr-89bxu



Vjerodostojnost ovog dokumenta možete provjeriti na web adresi:
http://sudreg.pravosudje.hr/registar/kontrola_izvornika/
unosom gore navedenog broja zapisa i kontrolnog broja dokumenta
ili skeniranjem ovog QR koda. Sustav će u oba slučaja prikazati
izvornik ovog dokumenta. Ukoliko je ovaj dokument identičan
prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, Trgovački sud u Pazinu
potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.



TRGOVAČKI SUD U PAZINU
Tt-23/1197-2

MBS: 130138135
EUID: HRSR.130138135
Datum: 24.02.2023

PODACI ZA UPIS U GLAVNU KNJIGU SUDSKOG REGISTRA
(prilog uz rješenje)

Pod brojem upisa 1 za tvrtku DL STUDIO d.o.o. za nekretnine i savjetovanje upisuje se:

SUBJEKT UPISA

TVRTKA:

DL STUDIO d.o.o. za nekretnine i savjetovanje

DL STUDIO d.o.o.

SJEDIŠTE/ADRESA:

Vodnjan (Grad Vodnjan - Dignano)
Sveta Cecilija 20

ADRESA ELEKTRONIČKE POŠTE:

dl.studio.istra@gmail.com

PRAVNI OBLIK:

društvo s ograničenom odgovornošću

PRETEŽITA DJELATNOST:

71.11 - Arhitektonske djelatnosti

OSNIVAČI/ČLANOVI DRUŠTVA:

Karla Božac, OIB: 27420165358
Vodnjan, Sveta Cecilija 20
- jedini član d.o.o.

OSOBE OVLAŠTENE ZA ZASTUPANJE:

Karla Božac, OIB: 27420165358
Vodnjan, Sveta Cecilija 20
- direktor
- zastupa samostalno i pojedinačno

TEMELJNI KAPITAL:

2.500,00 euro

PRAVNI ODNOSI:

Osnivački akt:

Izjava o osnivanju od 21.02.2023. godine

EVIDENCIJSKE DJELATNOSTI:

- * - Pružanje usluga vještačenja iz područja arhitekture i graditeljstva i procjene vrijednosti nekretnina
- * - Poslovanje nekretninama
- * - Djelatnost iznajmljivanja nekretnina
- * - Poslovi upravljanja nekretninom i održavanje nekretnina
- * - Posredovanje u prometu nekretnina



REPUBLIKA HRVATSKA
Županijski sud u Puli-Pola
Ured predsjednika suda
Kranjčevićeva 8, 52100 Pula-Pola
Broj: 4 Su-486/2019-13
Datum: 23. studenog 2020.

REPUBLIKA HRVATSKA

RJEŠENJE

Županijski sud u Puli – Pola, po predsjedniku suda Iztoku Krbecu, temeljem čl. 126. Zakona o sudovima (Narodne novine br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18, 126/19), te čl. 2. i 10. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne novine br. 38/14, 123/15, 29/16, 61/19), 23. studenog 2020.

riješio je

Karla Božac, OIB: 27420165358, rođena 13. veljače 1976., diplomirana inženjerka građevinarstva iz Vodnjana, Sv. Cecilija 20, imenuje se stalnom sudskom vještakinjom struke: graditeljstvo i procjene nekretnina.

Mandat imenovane sudske vještakinje traje 4 (četiri) godine, nakon čega može biti ponovno imenovana.

Obrazloženje

Karla Božac podnijela je dana 5. rujna 2019. zahtjev za imenovanje stalnom sudskom vještakinjom struke graditeljstvo i procjene nekretnina, sukladno Pravilniku o stalnim sudskim vještacima (Narodne novine br. 38/14, 123/15, 29/16 – u daljnjem tekstu: Pravilnik). Iz dokumentacije priložene zamolbi proizlazi da je diplomirala na Građevinskom fakultetu u Rijeci (diploma broj II-782 od 21. prosinca 2000.) i stekla visoku stručnu spremu i stručni naziv diplomirane inženjerke građevinarstva, kao i da je potreban broj godina radila na poslovima za koje traži imenovanje. Nadalje je utvrđeno da je Karla Božac državljanka Republike Hrvatske, da se protiv iste ne vodi kazneni postupak, a niti je evidentirana kao osuđena osoba.

Kandidatkinja za stalnu sudsku vještakinju upućena je na stručnu obuku. Hrvatsko društvo sudskih vještaka i procjenitelja dostavilo je prijedlog urbroj: So-2430/2020 od 12. kolovoza 2020. iz kojeg proizlazi da Karla Božac posjeduje potrebna znanja i vještine za obavljanje poslova sudske vještakinje pa predlažu da se istu imenuje stalnom sudskom vještakinjom struke graditeljstvo i procjene nekretnina.

Prije imenovanja za stalnu sudsku vještakinju kandidatkinja Karla Božac dostavila je dokaz o sklopljenom ugovoru o obveznom osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalne sudske vještakinje.

Iz svega navedenog slijedi da je Karla Božac u cijelosti udovoljila uvjetima za imenovanje stalnom sudskom vještakinjom koje propisuje Pravilnik, te je sukladno čl. 10. Pravilnika valjalo odlučiti kao u izreci rješenja.



Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja dopuštena je žalba Ministarstvu pravosuđa Republike Hrvatske u roku od 15 (petnaest) dana od dana dostave rješenja. Žalba se neposredno predaje ili šalje poštom – preporučeno predsjedniku Županijskog suda u Puli-Pola, u 2 (dva) primjerka.

DNA:

1. Karla Božac, Vodnjan, Sv. Cecilija 20
2. Općinski sud u Pazinu, Ured predsjednika
3. Općinski sud u Puli-Pola, Ured predsjednika
4. Ministarstvo pravosuđa i uprave Republike Hrvatske, Zagreb

3. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA I OSTALE DOKUMENTACIJE

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15, 94/17)
- Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 36/19 i 125/19)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 36/19, 98/19 i 67/23)
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN 63/19 i 128/22)
- Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 112/18, 39/22)
- Prostorni plan uređenja Grada Pule (Službene novine Grada Pule br. 12/06,12/12, 5/14, 8/14-pročišćeni tekst, 7/15, 10/15-pročišćeni tekst, 5/16, 8/16-pročišćeni tekst, 2/17, 5/17, 8/17-pročišćeni tekst, 20/18, 1/19-pročišćeni tekst, 11/19, 13/19-pročišćeni tekst)
- Generalni urbanistički plan uređenja Grada Pule (Službene novine Grada Pule br. 5a/08, 12/12, 5/14, 8/14-pročišćeni tekst, 10/14, 13/14, 19/14-pročišćeni tekst, 7/15, 9/15-pročišćeni tekst, 2/17, 5/17, 9/17-pročišćeni tekst, 20/18, 2/19-pročišćeni tekst, 8/19, 11/19, 8/20, 3/21, 4/21 i 6/21-pročišćeni tekst).
- Urbanistički plan uređenja Riva (Službene novine Grada Pule br. 05/17)

Za potrebe izrade ovog elaborata korištena je sljedeća dokumentacija:

1. E - Izvadak iz zemljišne knjige, zk.uložak br.: 22674, k.o. Pula, stanje na dan 13.5.2024.
2. E - Izvod iz katastarskog plana, stanje na dan 13.5.2024.
3. E - posjedovni list br. 8957 k.o. Pula, stanje na dan 13.5.2024.
4. Idejno rješenje uređenja parkirališne površine - željeznički kolodvor izrađen od tvrtke "Burić" d.o.o. Pula, oznake 345K od 04/2024
5. Obavijest iz kupoprodajnih cijena Klasa: 940-03/24-01/259, Urbroj: 05-01-24-02- od 17.5.2024. Grada Pule-Pola, Upravnog odjela za prostorno uređenje, komunalni sustav i imovinu, Odsjeka za upravljanje imovinom
6. Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena od strane IŽ, Upravnog odjela za prostorno planiranje i gradnju, Odsjeka za analizu tržišta nekretnina ID 47861
7. Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena od strane Grada Zagreba, Gradskog ureda za upravljanje imovinom i stanovanje ID 48213

Za potrebu izrade ovog elaborata korištena je neslužbena dokumentacija sa interneta e-Izvadak iz zemljišnih knjiga, e-prijepis posjedovnog lista i e-digitalna kopija katastra te <https://ispu.mgipu.hr/#/>.

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

4. ZADATAK SA DANOM VREDNOVANJA

Na temelju NALOGA Klasa: 947-03/16-01/226, Ur.broj: 2163-7-05-01-0247-24-17 od 16.5.2024. naručitelja:

GRAD PULA, Forum 2, UO za upravljanje imovinom i imovinsko-pravne poslove
OIB: 79517841355

izrađena je procjena tržišne vrijednosti nekretnine:

K.č.br. 6162
K.o. Pula

na lokaciji:

Pula, Ul. 119. brigade, zapadno od željezničkog kolodvora
u svrhu ZAKUPA građevinskog zemljišta - uređenje parkirališne površine radi obavljanja djelatnosti održavanja i upravljanja parkiralištem,
sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15).

Očevidom na licu mjesta, 11.5.2024., identificirana je nekretnina, izvršeno njezino fotografiranje, te su utvrđeni ostali elementi potrebni za izradu nalaza i mišljenja.

Prema Nalogu Naručitelja dan kakvoće isti je kao i dan vrednovanja nekretnine.

DATUM KAKVOĆE: 13.5.2024.

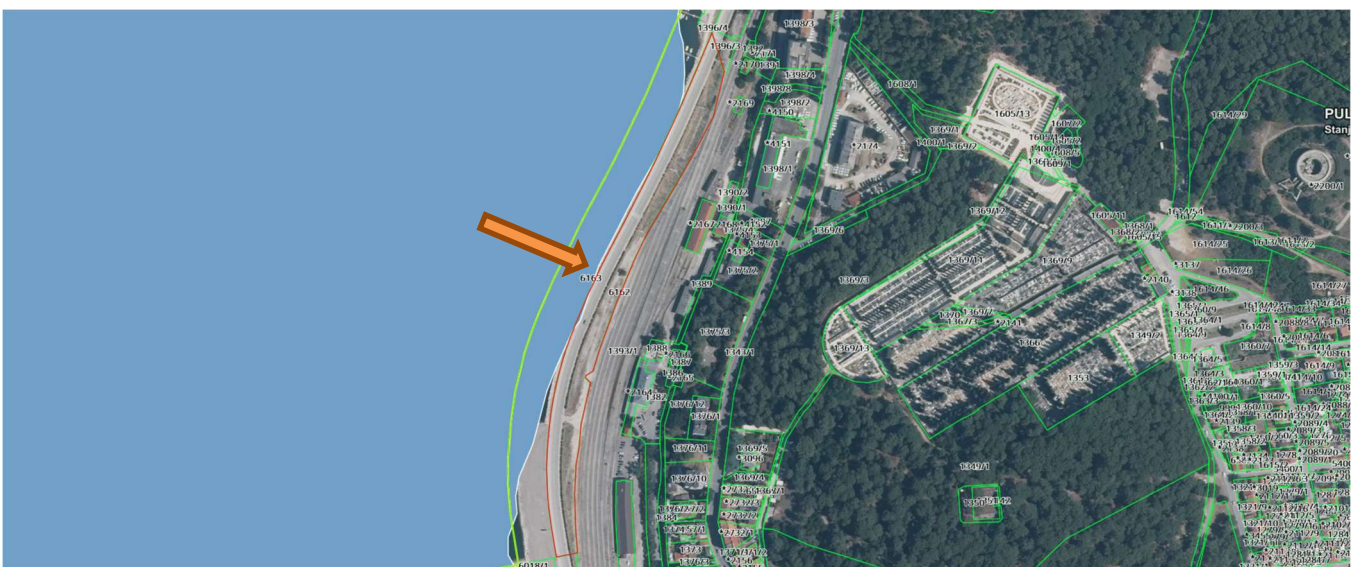
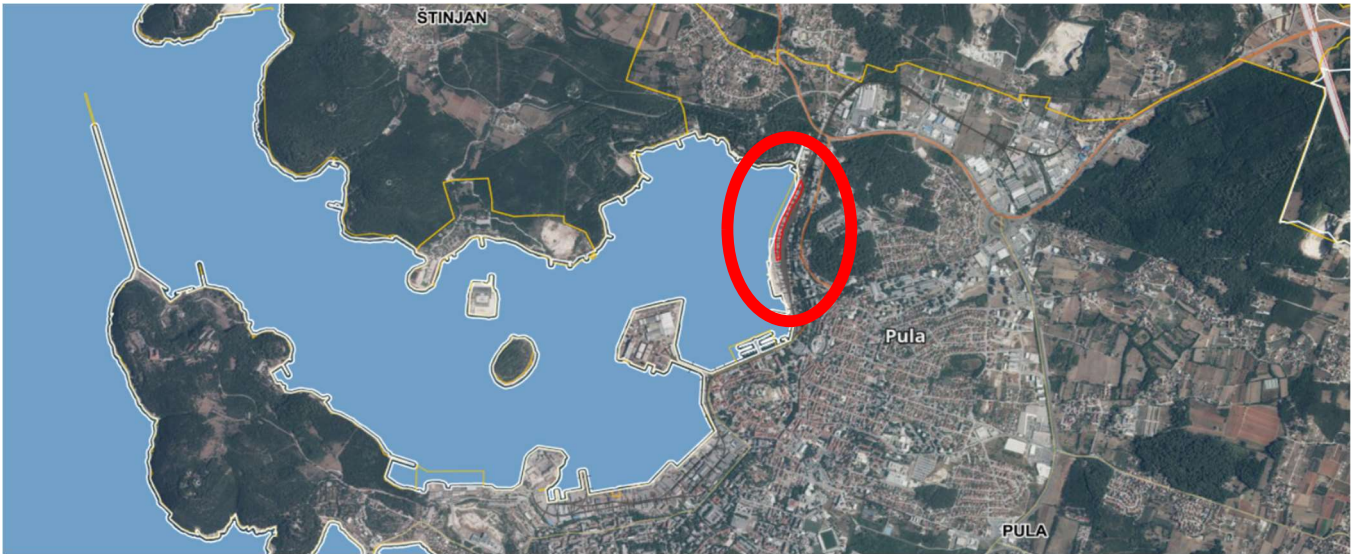
DATUM VREDOVANJA: 13.5.2024.

Vlasnik procjenjivane nekretnine je: REPUBLIKA HRVATSKA
OIB: 52634238587

5. NALAZ

5.1. LOKACIJA NEKRETNINE

Predmetna nekretnina nalazi se na području Grada Pule, sjeverno od užeg centra grada, na sjevernom dijelu MO Arena. Proteže se uz obalnu liniju prema naselju Veli Vrh. Nekretnina je udaljena od užeg centra grada cca 600 m.



<https://geoportal.dgu.hr/>

5.2. ZEMLJIŠNA KNJIGA I KATASTAR

U zemljišnoj knjizi, nekretnina

K.č.br. 6162

K.o. Pula

upisana u ZK uložak: 22674

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

uređeno zemljište — 15.308 m²

Prema vlastovnici: REPUBLIKA HRVATSKA

OIB: 52634238587

Tereta nema.

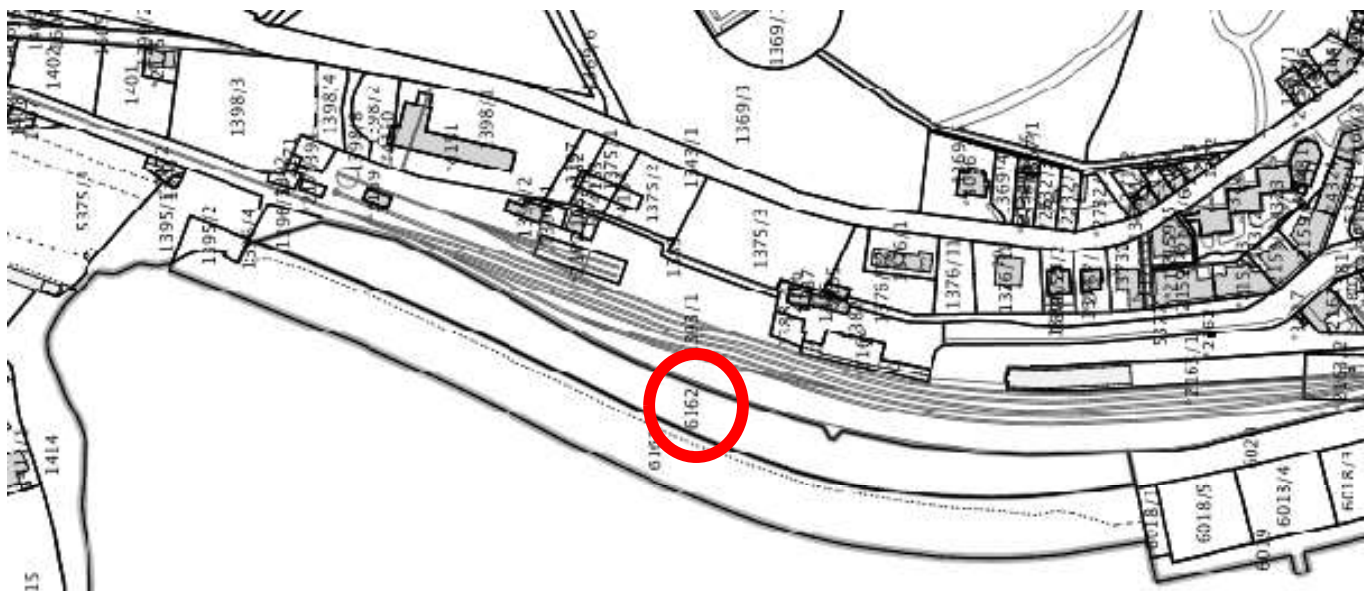
Prema Prijepisu posjedovnog lista Državne geodetske uprave, Područni ured za katastar Pula, Odjel za katastar broj 11266, način uporabe:

K.č.br. 6162

K.o. Pula

uređeno zemljište — 15.308

UKUPNO (m²) — 15.308



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

5.3. PROSTORNO-PLANSKA DOKUMENTACIJA

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

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

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

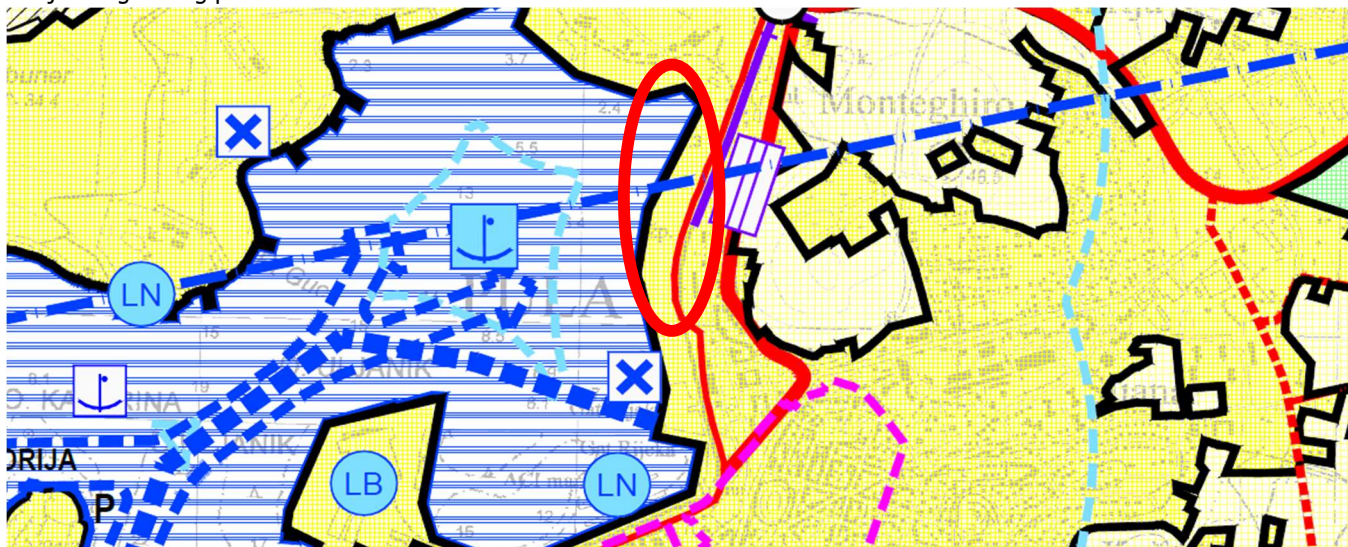
Urbanistički plan uređenja Riva (Službene novine Grada Pule br. 05/17)

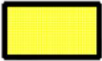


Namjena se određuje sukladno predmetnim dokumentima prostornog uređenja.

Procjenjivana nekretnina se nalazi unutar granica građevinskog područja, unutar izgrađenog dijela građevinskog područja, unutar prostora ograničenja zaštićenog obalnog područja mora. Prema UPU Riva sjeverni, istočni dio namjene željeznički kolodvor, ostalo unutar koridora prometnice, dijelom unutar zone utjecaja razvoja željezničkog prometa.

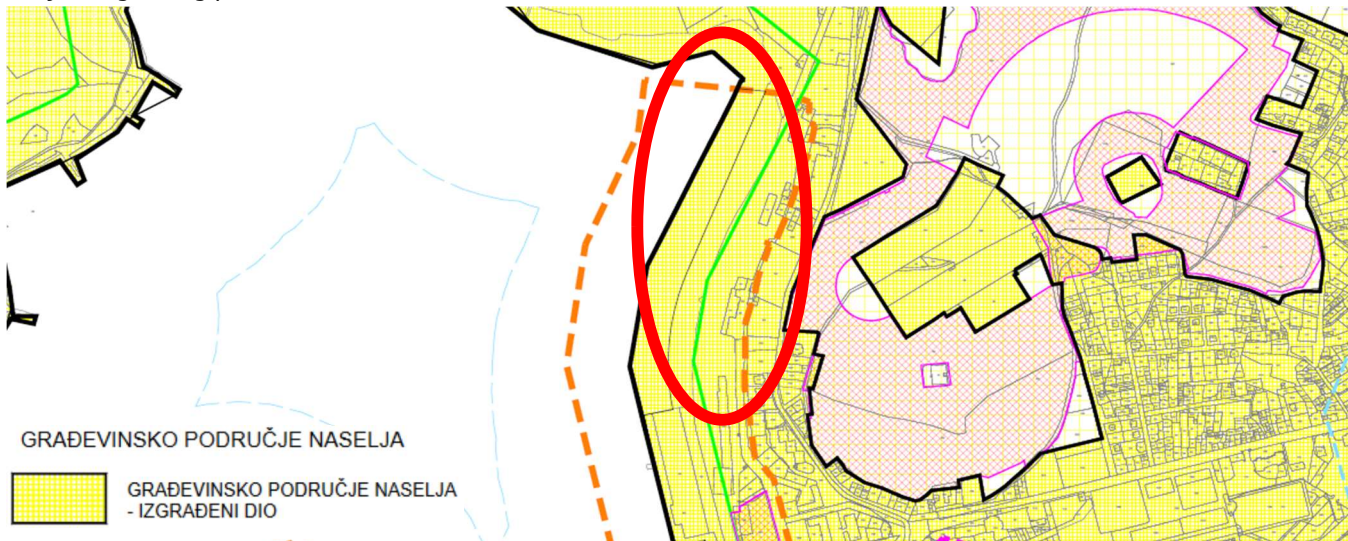
Prostorni plan uređenja Grada Pule (Službene novine Grada Pule br. 12/06,12/12, 5/14, 8/14-pročišćeni tekst, 7/15, 10/15-pročišćeni tekst, 5/16, 8/16-pročišćeni tekst, 2/17, 5/17, 8/17-pročišćeni tekst, 20/18, 1/19-pročišćeni tekst, 11/19, 13/19-pročišćeni tekst)


Broj kartografskog prikaza 1.A – KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA



-  IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA
-  NEIZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA
-  GRANICA PROSTORA OGRANIČENJA ZAŠTIĆENOG OBALNOG PODRUČJA MORA

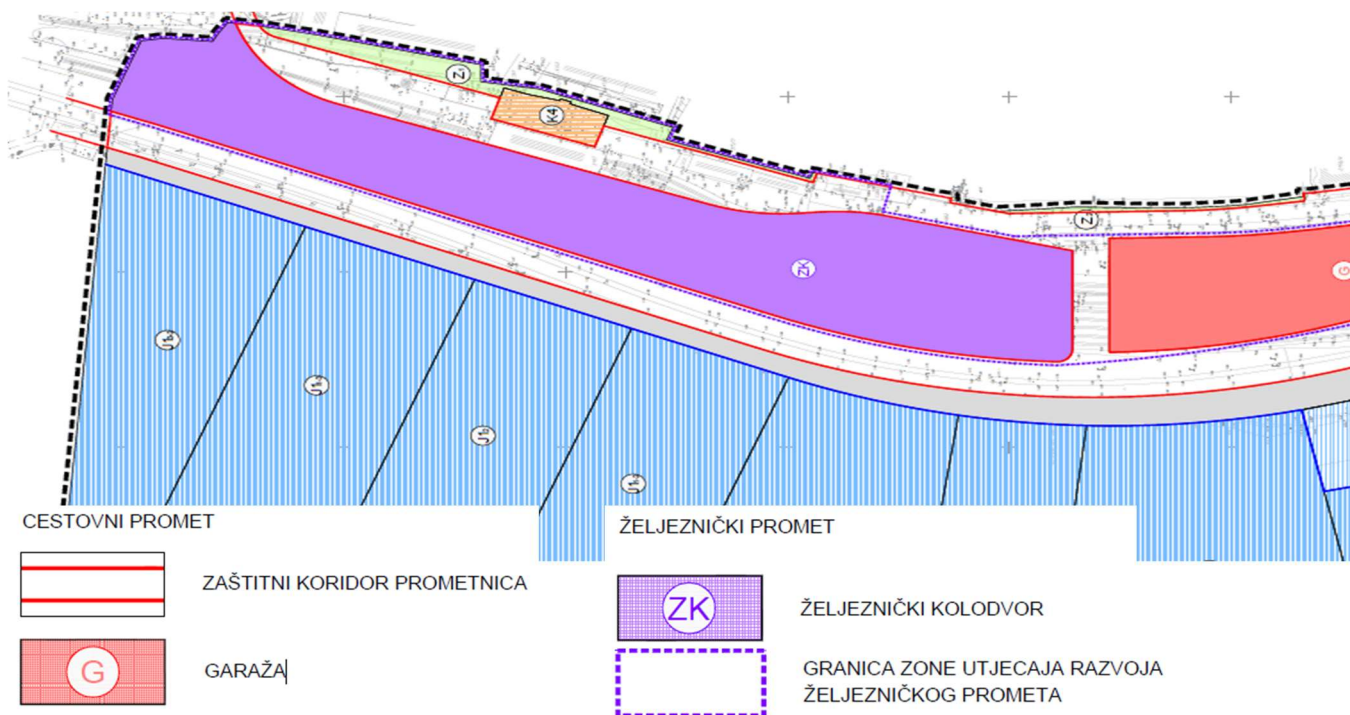
Broj kartografskog prikaza 5.1. – GRAĐEVINSKA PODRUČJA k.o. Pula



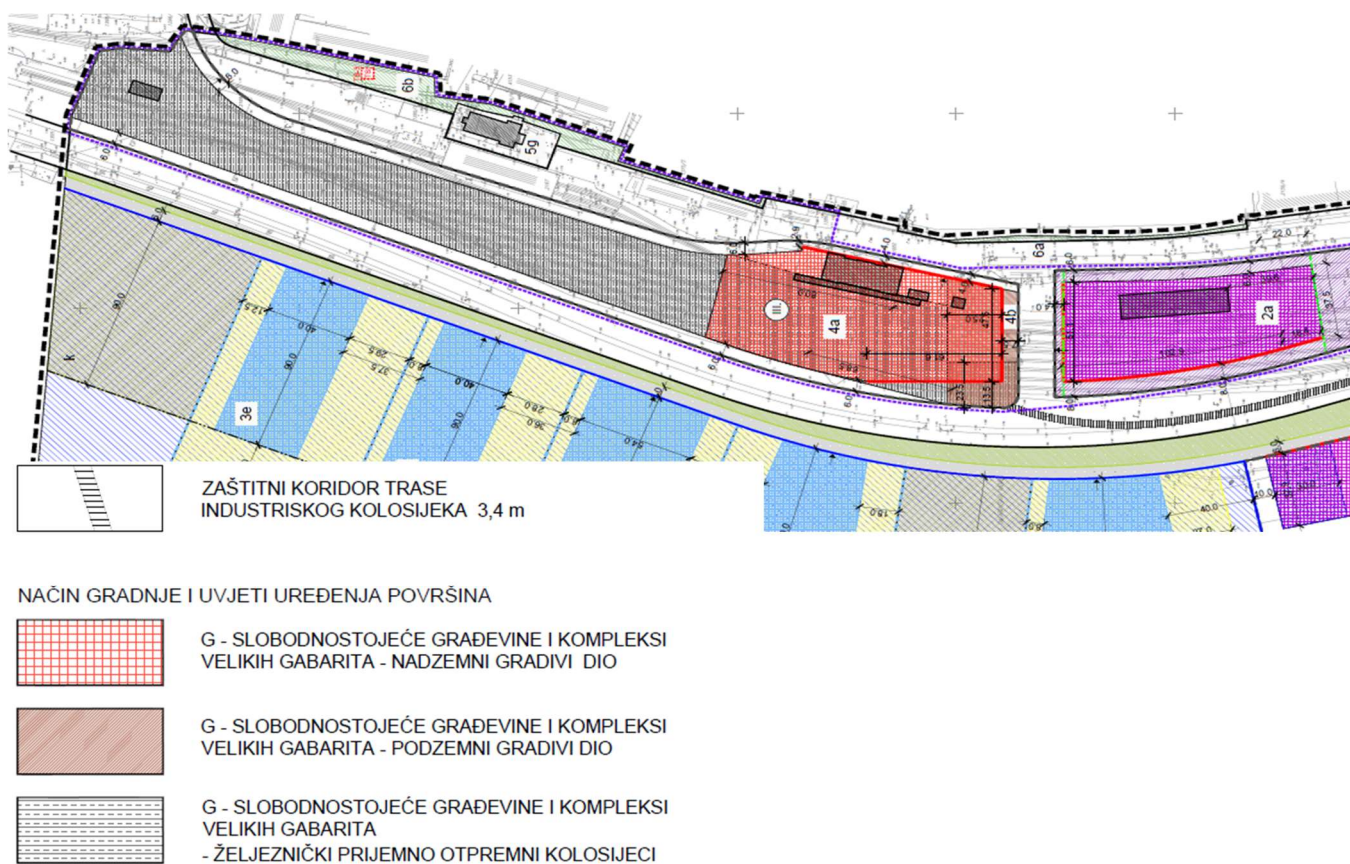
- GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA
-  GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA - IZGRAĐENI DIO

Urbanistički plan uređenja Riva (Službene novine Grada Pule br. 05/17)

Broj kartografskog prikaza 1. – KORIŠTENJE I NAMJENA PROSTORA



Broj kartografskog prikaza 4.A. – NAČIN I UVJETI GRADNJE - NAČIN GRADNJE



Prema odredbama Plana:

Članak 16.

G - SLOBODNOSTOJEĆE GRAĐEVINE I KOMPLEKSI VELIKIH GABARITA svih namjena koje su od svih granica vlastite građevne čestice, osim ulične, udaljene minimalno 6,0 metara.

Članak 50.

(1) Površina namjene željeznički kolodvor (ZK) ovim Planom je utvrđena za rekonstrukciju postojećeg kolodvorskog područja željezničkog kolodvora Pula, unutar kojeg se može odvijati rekonstrukcija postojećih zaštićenih građevina koje su namijenjene odvijanju djelatnosti vezanih uz željeznički promet odnosno, kompatibilnih pratećih uslužnih i trgovačkih djelatnosti.

(5) Unutar površine namjene željeznički kolodvor (ZK) mogu se obavljati ove djelatnosti:

- djelatnosti prometa i prijevoza, kao i ostale prateće djelatnosti u željezničkom prometu,
- trgovačke djelatnosti sve koje ne utječu negativno na uvjete života i rada na susjednim građevnim česticama, neovisno o vrsti zagađenja,
- uslužne djelatnosti sve koje ne utječu negativno na uvjete života i rada na susjednim građevnim česticama, neovisno o vrsti zagađenja,
- ugostiteljska djelatnost restorani, barovi, kantine, sajmovi i zabavni parkovi, kockarnice i kladionice i sl.

Članak 104.

GRAĐEVINE ŽELJEZNIČKOG KOLODVORA - (ZK)				
Oznaka građevne čestice	Numerička oznaka zone iz kartografskog prikaza broj 4.A.	Dozvoljena tipologija građevina	Površina izgrađenosti (m ²)	
			Min.	Maks.
III.	4a - nadzemni građivi dio	G	400	5965
	4b - podzemni građivi dio	G	-	835
GRAĐEVINE ŽELJEZNIČKOG KOLODVORA - (ZK)				
Oznaka građevne čestice	Numerička oznaka zone iz kartografskog prikaza broj 4.A.	maks. k-ig	Najviša visina (m)	Najveći broj etaža
III.	4a - nadzemni građivi dio	0,25	10	2
	4b - podzemni građivi dio	0,035	-	1

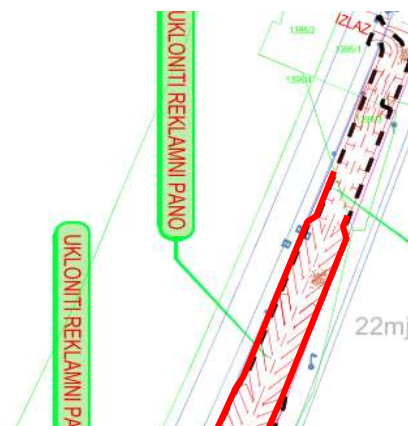
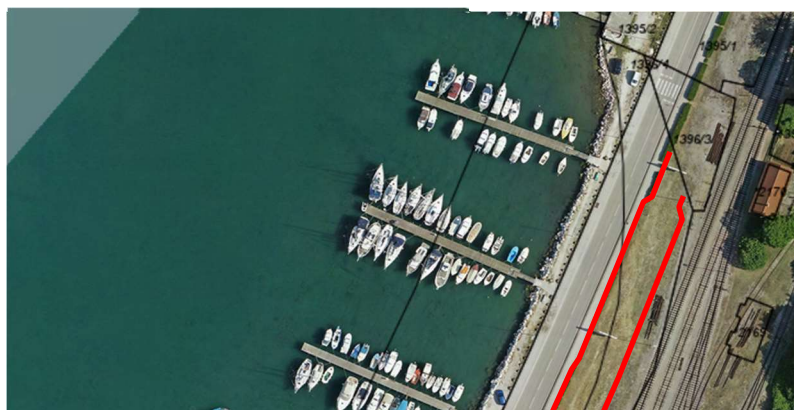
6. OPIS NEKRETNNE

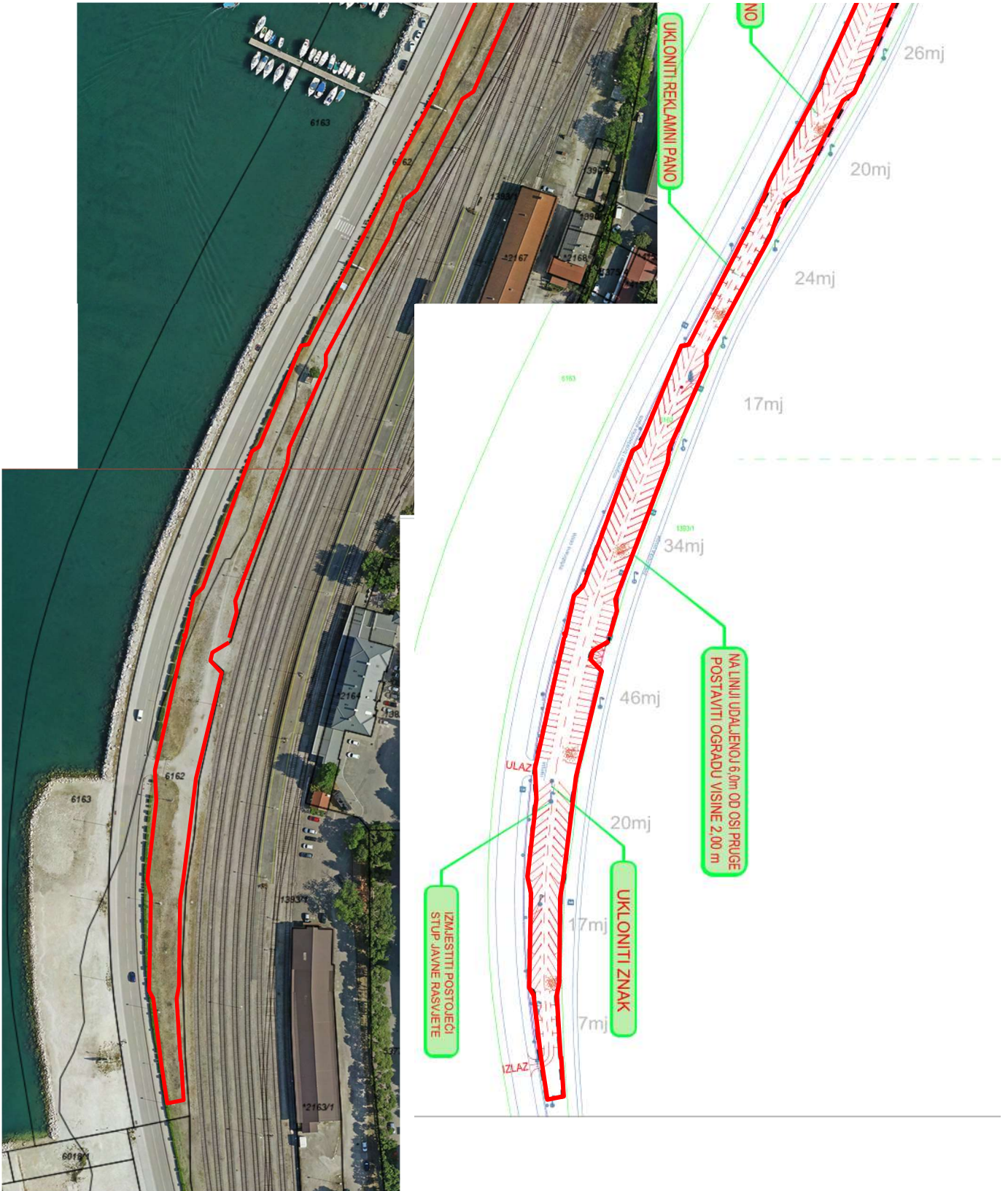
6.1. OPIS ZATEČENOG STANJA

Predmetna nekretnina k.č.br. 6162 k.o. Pula nepravilnog je, izduženog oblika, maksimalne dužine cca 550 m i maksimalne širine cca 33 m, orijentacije sjever - jug, ukupne površine 15.308 m². Teren je ravan.

Zapadni dio nekretnine u širini od cca 13 m čini javno prometnu površinu - Ulica 119. brigade (dva kolna traka i dva nogostupa). Istočni dio nekretnine je većinom zatravljen, manjim dijelom šljunčan a od prometnice je odvojen zelenom živicom. Postavljeno je nekoliko reklamnih panoa.

Dio nekretnine istočno od prometnice predviđen je za parkiralište. Procjenjena površina za parkiralište iznosi 6.100 m².





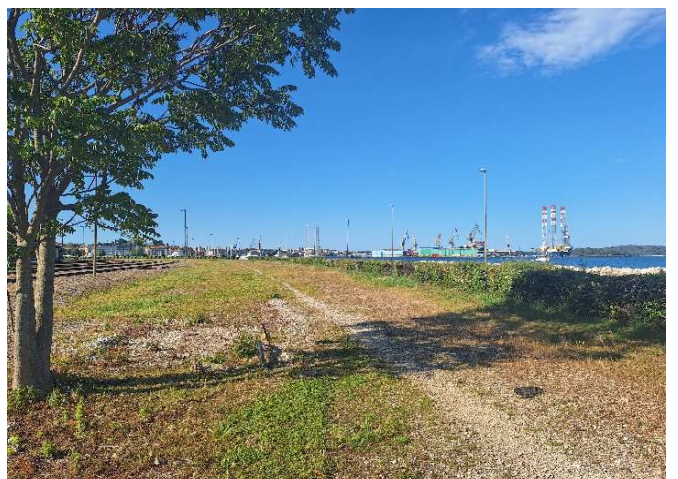
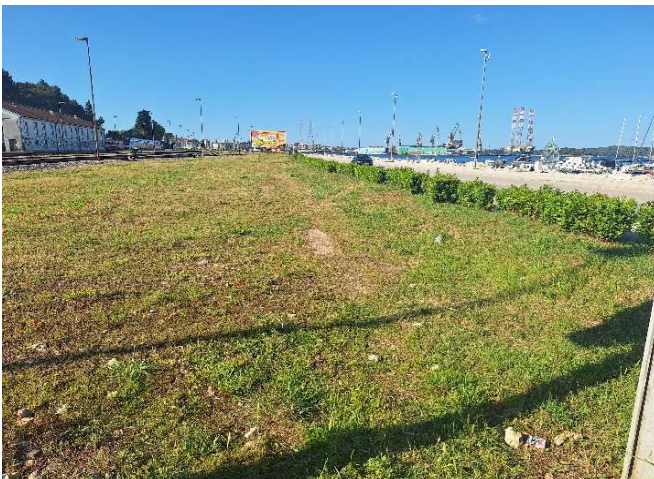
zapadni dio nekretnine - Ulica 119. brigade:

pogled sa sjevera prema jugu:



dio nekretnine predviđen za parkiralište:

pogled sa sjevera prema jugu:





6.2. Opremljenost (prometnice, parkiranje, infrastruktura)

Prometnice:

Pristup dijelu nekretnine koja je namjenjena zakupu predviđen je na način da će postojeći uređeni pristup biti ulaz sa Ulice 119. brigade a formirat će se dva izlaza, oba na Ulicu 119. brigade, jedan južnije na predmetnoj nekretnini a drugi sjevernije od ulaza a preko susjednih čestica sve kako je predviđeno u Idejnom rješenju uređenja parkirališne površine - željeznički kolodvor.



Parkiranje:

Postoji mogućnost parkiranja na predmetnoj nekretnini.

Infrastruktura:

Zona je komunalno opremljena, izgrađena je sva infrastruktura.

6.3. Štetne imisije , buka i zagađenje

Na lokaciji nema izvora buke.

Na lokaciji nisu uočena ostala zagađenja.

6.4. Stanje tla - pogodnost za građenje

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

7. OPĆE VRIJEDNOSTI ODNOSA NA TRŽIŠTU

7.1. Gospodarsko stanje u RH

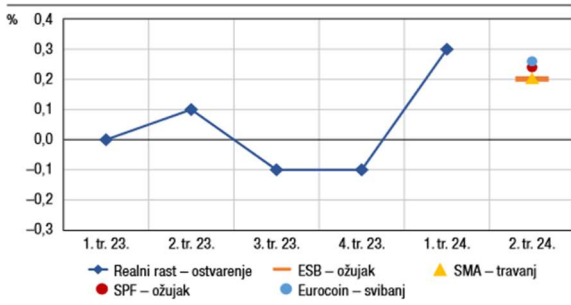
Nakon što se u drugoj polovini prošle godine gospodarstvo europodručja nalazilo u blagoj recesiji, prema prvim procjenama Eurostata na početku 2024. ostvaren je rast od 0,3% u odnosu na prosjek prethodnog tromjesečja (Slika 1.). Rast gospodarske aktivnosti u prva tri mjeseca tekuće godine bio je primjetno snažniji negoli je pretpostavljala većina projekcija, koje su se uglavnom kretale oko 0,1%. Pritom su ostvarenim rastom sva četiri najveća gospodarstva europodručja 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 europodručju. 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 europodručje tijekom ciklusa pooštavanja monetarne politike izbjeglo snažniju kontrakciju gospodarske aktivnosti.

Inflacija u europodručju, 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% (Slika 10.). 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.

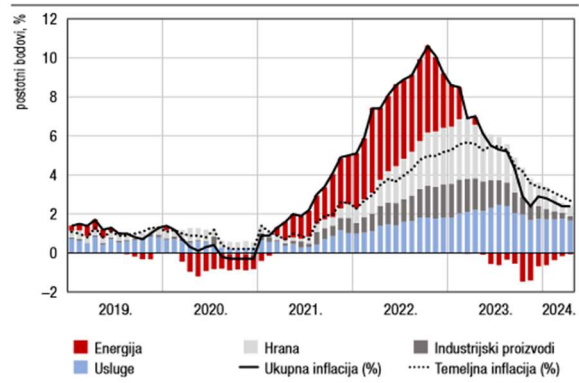
(izvor: Informacija o gospodarskim kretanjima, svibanj 2024., preuzeto sa <https://www.hnb.hr/analize-i-publikacije/redovne-publikacije/bilten>)

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



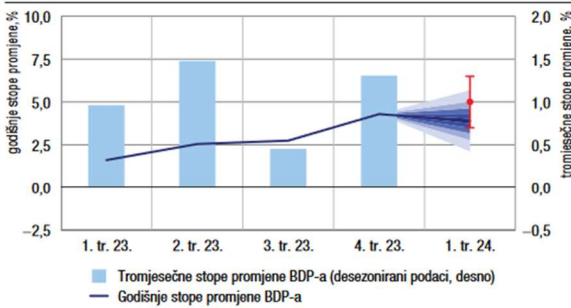
Napomene: Kratica ESB – ožujak odnosi se na ESB-ove projekcije realnog rasta europodručja iz ožujka (engl. *Macroeconomic Projection Exercise*, MPE). Kratica SMA (engl. *Survey of Monetary Analysts*) i SPF (engl. *Survey of Professional Forecasters*) odnose se na rezultate ESB-ovih anketa tržišnih sudionika 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



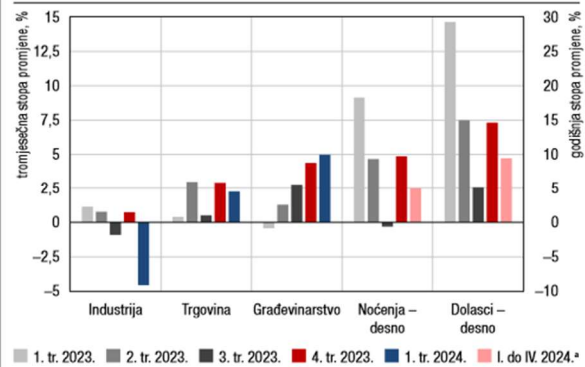
Napomena: Temeljna inflacija mjerena je harmoniziranim indeksom potrošačkih cijena koji isključuje cijene energije, hrane, alkohola i duhana.
Izvori: Eurostat; Izračun HNB-a

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 povijesne pogreške 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

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

Predmetna nekretnina se nalazi na sjevernom području MO Arena. S obzirom na blizinu užeg centra grada, na području MO Arena zastupljeno je više namjena zemljišta: javne zelene površine, društvena namjena, mješovita, parkiranje, željeznički kolodvor a manjim dijelom stambena namjena. Zastupljene su sve vrste načina gradnje - samostojeće, poluugrađene, ugrađene zgradeetažnosti od prizemlja do cca P+7. Područje je uglavnom u cijelosti izgrađeno prema uvjetima iz prostorno planske dokumentacije osim na području predviđenih parkirnih površina / garaža i željezničkog kolodvora. Ulica 119. brigade čini jednu od glavnih ulica grada Pule te je izrazito prometna osobito u ljetnim mjesecima zbog priliva turista.

Prema podacima sa e-nekretnina mali je broj transakcija kupoprodaje zemljišta. Uglavnom prevladavaju kupoprodaje stanova. Manji je broj kupoprodaja zemljišta. U sustavu e-nekretnina nisu evidentirani zakupi zemljišta.

7.3. Indeks cijena stambenih nekretnina

Pravna i metodološka osnova

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

Obuhvat

Indeks cijena stambenih objekata mjeri kretanje tržišnih cijena stambenih objekata koje su kupila kućanstva neovisno o prethodnom vlasniku ili svrsi upotrebe. Vrijednost zemljišta uključena je u tržišnu cijenu.


Indeks cijena stambenih objekata obuhvaća sve raspoložive podatke o transakcijama stambenih objekata (kuća i stanova/apartmana) na području Republike Hrvatske, izražene u kunama, koje je dostavila Porezna uprava Ministarstva financija prema unaprijed definiranim rokovima.

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

Metoda izračun indeksa

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

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

INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA ¹⁾						
HOUSE PRICE INDICES ¹⁾						
Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.						
Users are kindly requested to state the source.						
 DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU CROATIAN BUREAU OF STATISTICS		Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾				
		Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾				
Godina	Tromjesečje	ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran
Year	Quarter	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast
2020.	Q1	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39
	Q2	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30
	Q3	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91
	Q4	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61
2021.	Q1	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80
	Q2	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34
	Q3	141,44	120,30	145,56	154,60	138,18
	Q4	144,99	124,98	148,97	158,32	142,51
2022.	Q1	152,25	136,43	155,53	168,63	147,28
	Q2	157,94	137,66	162,01	175,12	151,52
	Q3	162,44	141,23	166,69	182,31	155,80
	Q4	170,11	145,65	174,95	193,94	160,87
2023.	Q1	173,56	146,93	178,82	193,34	166,65
	Q2	179,63	154,70	184,58	199,62	170,86
	Q3	180,09	158,63	184,39	204,40	168,50
	Q4	186,24	151,09	193,11	206,63	179,04

<https://podaci.dzs.hr> > media > msi-cijene

8. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI ZAKUPA NEKRETNINE

Određivanje tržišne vrijednosti izrađuje se na temelju dostupne dokumentacije te uvidom u stanje nekretnine na predmetnoj lokaciji.

8.1. ODABIR METODE PROCJENJIVANJA I OBRAZLOŽENJE

Metoda se odabire prema vrsti procjenjivanih nekretnina, uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnom prometu i druge okolnosti pojedinog slučaja, osobito u odnosu na raspoložive podatke.

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.

Za utvrđivanje tržišne vrijednosti zakupa predmetne nekretnine k.č.br. 6162 k.o. Pula površine cca 6.100 m² odabrana je POREDBENA metoda.

poredbena metoda

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

Za izvođenje poredbenih cijena koriste se kupoprodajne cijene onih nekretnina koje sa procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarna obilježja.

Poredbenom metodom vrijednost nekretnine utvrđuje se uspoređivanjem stvarno postignutih kupoprodajnih cijena odgovarajućih nekretnina. To podrazumijeva detaljnu analizu tržišta.

Nekretnina koja je predmet procjene uspoređuje se sa nekretninama sličnih karakteristika, čiji je promet ostvaren u periodu od četiri godine.

Postignuta vrijednost korigira se parametrima korekcije u skladu sa karakteristikama nekretnine.

Podaci o cijenama zemljišta za adekvatnu lokaciju pribavljeni su iz baze <https://nekretnine.mgipu.hr/Auth/>.

8.2. UTVRĐIVANJE VRIJEDNOSTI ZAKUPŠA GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA

8.2.1. Obilježja predmetnog zemljišta

Zemljište se nalazi unutar granica građevinskog područja u izgrađenom dijelu.

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

Zemljište koje se procjenjuje za zakup nepravilnog je oblika, **procjenjivane površine** 6.100 m².

8.2.2. Poredbene nekretnine

U svrhu utvrđivanja poredbenih nekretnina izvršen je uvid u bazu e-nekretnina te je zatražen Izvod iz zbirke kupoprodajnih cijena od strane Grada Pule-Pola, Upravnog odjela za prostorno uređenje, komunalni sustav i imovinu, Odsjeka za upravljanje imovinom za koji je dobivena Obavijest Klasa: 940-03/24-01/259, Urbroj: 05-01-24-02- od 17.5.2024. da **na dan izdavanja obavijesti ne raspoložu traženim (poredbenim) podacima** u Zbirci kupoprodajnih cijena informacijskog sustava tržišta nekretnina. Također, iskorišten je Izvod iz zbirke kupoprodajnih cijena od strane IŽ, Upravnog odjela za prostorno planiranje i gradnju, Odsjeka za analizu tržišta nekretnina **ID 47861** u svrhu utvrđivanja zakupa građevinskog zemljišta u svrhu realizacije parkirališta na lokaciji k.č.br. 985/2, 986/1 i 986/3 sve k.o. Pomer (Banjole) za . Uvidom u izvod utvrđeno je da se **dostavljeni zakupi nekretnina NE odnose na zakupe parkirališta** te kao takvi **NE čine poredbene nekretnine** u postupku utvrđivanja tržišne vrijednosti zakupa predmetne nekretnine te je opravdano pretpostaviti da navedeni Odsjek ne raspolaže sa valjanim poredbenim nekretninama.

Podaci o evidentiranim zakupima građevinskog zemljišta u svrhu realizacije parkiranja koji se mogu smatrati usporednim nekretninama pronađeni su u bazi e-nekretnina te je za iste proveden postupak evaluacije a prema ugovorenom načinu korištenja poredbene nekretnine čine **PARKIRALIŠTE**. Također, zatražen je Izvod iz zbirke kupoprodajnih cijena na području Grada Zagreba te je od strane Grada Zagreba, Gradskog ureda za upravljanje imovinom i stanovanje dostavljen Izvadak ID 48213 u kojem je navedeno 18 (osamnaest) zakupa zemljišta od kojih su odabrane 3 (tri) poredbene nekretnine. Poredbene nekretnine pronađene su na lokacijama istog indeksa razvijenosti – VIII. skupina u drugim jedinicama lokalne samouprave – Grad Zagreb, prema Odluci o razvrstavanju jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave prema stupnju razvijenosti (NN 3/2024).

Indeks razvijenosti JLS - Pula iznosi 108,066

Indeks razvijenosti JLS - Grad Zagreb iznosi 117,633

Omjer indeksa razvijenosti JLS 108,066/117,633 = 0,9187

PODACI O POREDBENIM NEKRETNINAMA:

POREDBA 1 - ID ZKC	1833585	POREDBA 2 - ID ZKC	1844883	POREDBA 3 - ID ZKC	1493017
Građevinsko zemljište - 1 k.č. u k.o. Klara, Grad Zagreb		Građevinsko zemljište - 1 k.č. u k.o. Trešnjevka Nova		Građevinsko zemljište - 1 k.č. u k.o. Trešnjevka	
Površina (m ²): 1.316,00		Površina (m ²): 6.083,00		Površina (m ²): 1.100,00	
Ugovor o zakupu: 31.12.2022		Ugovor o zakupu: 21.9.2022		Ugovor o zakupu: 20.7.2021	
Ugovorena mjesečna zakupnina (€): 1.100,00		Ugovorena mjesečna zakupnina (€): 4.418,35		Ugovorena mjesečna zakupnina (€): 1.031,25	
Mjesečna zakupnina po m ² (€/m ²): 0,84		Mjesečna zakupnina po m ² (€/m ²): 0,73		Mjesečna zakupnina po m ² (€/m ²): 0,94	

Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1833585
Datum pregleda	16.5.2024.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	
Vrsta ugovora	Z - ZAKUP
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	28.02.2023
Površina u prometu	1.316,00
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (KN)	8.287,95
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (EUR)	1.100,00
Datum ugovora	31.12.2022

KLARA 2468/1

ID ZKC	Županija	K.O.	K.Č.	Vrsta nekretnine	Vrsta ugovora	Datum ugovora	Vrijednost nekretnin	Površina u prometu	Status podatka	Ugovoreni način korištenja
1572761	GRAD ZAGREB	KLARA, GRAD ZAGREB	2468/1	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	Z - ZAKUP	10.11.2021.	931,57 EUR	1.316,00 M ²	PROVEDENA EVALUACIJA	PARKIRALIŠTE

Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1844883
Datum pregleda	28.5.2024.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	
Vrsta ugovora	Z - ZAKUP
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	14.03.2023
Površina u prometu	6.083,00
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (KN)	33.290,06
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (EUR)	4.418,35
Datum ugovora	21.09.2022

TREŠNJEVKA NOVA 6804/1

ID ZKC	Županija	K.O.	K.Č.	Vrsta nekretnine	Vrsta ugovora	Datum ugovora	Vrijednost nekretnin	Površina u prometu	Status podatka	Ugovoreni način korištenja
1844883	GRAD ZAGREB	TREŠNJEVKA NOVA	6804/1	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	Z - ZAKUP	21.09.2022.	4.418,35 EUR	6.083,00 M ²	PROVEDENA EVALUACIJA	PARKIRALIŠTE

Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1493017
Datum pregleda	16.5.2024.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	
Vrsta ugovora	Z - ZAKUP
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	31.08.2021
Površina u prometu	1.100,00
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (KN)	7.726,33
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (EUR)	1.031,25
Datum ugovora	20.07.2021

TREŠNJEVKA 6831/1

ID ZKC	Županija	K.O.	K.Č.	Vrsta nekretnine	Vrsta ugovora	Datum ugovora	Vrijednost nekretnin	Površina u prometu	Status podatka	Ugovoreni način korištenja
1493017	GRAD ZAGREB	TREŠNJEVKA	6831/1	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	Z - ZAKUP	20.07.2021.	1.031,25 EUR	1.100,00 M ²	PROVEDENA EVALUACIJA	PARKIRALIŠTE

8.2.3. Izračun - poredbena metoda

Izračun poredbenom metodom, čl.27 Pravilnika	procjenjivana nekretnina	poredbena 1	poredbena 2	poredbena 3
OSNOVNI ULAZNI PODACI				
<i>Grad / Općina</i>	PULA	PULA	PULA	PULA
<i>Lokacija / Naselje</i>	MO Arena	MO Arena	MO Arena	MO Arena
<i>Nekretnina</i>	građ. zemlj. nalog	građ. zemlj. e-nekretnine	građ. zemlj. e-nekretnine	građ. zemlj. e-nekretnine
<i>Izvor podataka</i>		ZAKUP	ZAKUP	ZAKUP
<i>Vrsta podataka</i>		31.12.2022	21.9.2022	20.7.2021
<i>Datum transakcije</i>		1.100,00	4.418,35	1.031,25
Ugovorfena mjesečna zakupnina (€)		1.316,00	6.083,00	1.100,00
<i>Površina m²</i>	6.100	0,84	0,73	0,94
<i>Cijena €/m²</i>				
PROTOK VREMENA				
<i>indeks cijena stambenih nekretnina</i>	179,04	160,87	155,80	138,18
<i>Vremensko usklađenje</i>		1,11	1,15	1,30
<i>Korigirana vrijednost po m²</i>		0,93	0,84	1,22
Indikator vrijednosti po m²	1,00	0,93	0,84	1,22
<i>Usklađena vrijednost ZAKUPA (€/m²/mj)</i>	1,00			
STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN				
Odstupanje od prosjeka (apsolutno)		0,07	0,16	-0,22
Odstupanje od prosjeka (%)		7	16	-22
Kvadrat odstupanja		0,0049	0,0300	0,0500
σ (standardno odstupanje)	0,17	17%	zadovoljava	zadovoljava
2σ (dvostruko standardno odstupanje)	0,34	34%	zadovoljava	zadovoljava

Prosječna vrijednost mjesečnog zakupa poredbenih nekretnina iznosi:

1,00 €/m²

Neuobičajenim okolnostima smatraju se značajna pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena veća od ±30% od prosječne kupoprodajne cijene istovrsnih nekretnina u promatranom cjenovnom bloku ili tijekom utvrđivanja tržišne vrijednosti pojedinačne nekretnine. Analizirajući predmetne kupoprodaje nekretnina iz prikupljenih kupoprodajnih cijena vidljivo je da nema nekretnina koje značajno odstupaju od ostalih cijena nakon interkvalitativnog izjednačenja, te će se sukladno čl. 4. stavak 3., Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina neće izostaviti iz daljnjeg postupka utvrđivanja tržišne vrijednosti.

Nakon provedenih izjednačenja i analiza pribavljenih podataka poredbenih nekretnina pravilo dva sigma je zadovoljeno jer je izračunom dobiveni iznos manji od 40%.

Obzirom na omjer indeksa razvijenosti od 0,9187 tržišna vrijednost mjesečnog zakupa predmetne nekretnine iznosi:

$$0,9187 \times 1,00 \text{ €/m}^2 = \mathbf{0,92 \text{ €/m}^2}$$

9. MIŠLJENJE I ZAKLJUČAK O PROCJENJENOJ VRIJEDNOSTI ZAKUPA NEKRETNINE

Tržišna vrijednost nekretnine predstavlja iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmjenjena na datum procjene između voljnog kupca i voljnog prodavatelja u transakciji koja se realizira po tržišnim uvjetima nakon odgovarajućeg marketinga, pri čemu je svaka strana bila dobro obaviještena o svim relevantnim činjenicama te je postupila razborito i bez prisile.

U postupku procjene utvrđena je vrijednost mjesečnog ZAKUPA građevinskog zemljišta.

$$J_c = 1 \times 0,92 \text{ €/m}^2 = \mathbf{0,92 \text{ €/m}^2}$$

Procijenjena tržišna vrijednost **ZAKUPA** predmetne nekretnine (parkiralište) na

K.č.br. 6162

K.o. Pula

površine **6.100 m²** na adresi Pula, Ul. 119. brigade, zapadno od željezničkog kolodvora

iznosi:

površina nekretnine (m ²)	jedinična vrijednost mjesečnog zakupa (€/m ²)	ukupna vrijednost mjesečnog zakupa (€/m ²)	jedinična vrijednost godišnjeg zakupa (€/m ²)	ukupna vrijednost godišnjeg zakupa (€/m ²)
6.100	0,92	5.612,00	11,04	67.344,00

Napomena:

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

10. IZJAVA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI

Procjena je izrađena uvidom u dokumentaciju koja se nalazi u ovom elaboratu. Prilikom procjene korišteni su relevantni podaci za izradu ove procjene.

Utvrđeni iznos cijene zakupa zemljišta procijenjen je u skladu sa važećim zakonima, propisima i odredbama te pravilima struke.

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

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

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

Karla Božac, dipl.ing.građ.

*Stalna sudska vještakinja graditeljske struke i
procjene nekretnina*

11. PRILOZI

U elaboratu su sadržani svi prilozi, podaci o vrijednosti nekretnina. Pisani nalog Naručitelja, izvatici iz zemljišne knjige i katastar, Obavijest iz zbirke kupoprodajnih cijena Grada Pule, Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena - zakup zemljišta ID 47861 IŽ, Upravnog odjela za prostorno uređenje i gradnju te Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena - zakup zemljišta ID 48213 Grada Zagreba, Gradskog Ureda za upravljanje imovinom i stanovanje sastavni su dio ovog elaborata.

Ovaj elaborat izrađen je u dva primjerka za Naručitelja.

Elaborat je u elektronskom obliku pohranjen u arhivi vještaka.

Procjenu izradila:

Karla Božac, dipl.ing.građ.


*Stalna sudska vještakinja graditeljske struke i
procjene nekretnina*

Direktorica:

Karla Božac, dipl.ing.građ.

11.1. NALOG



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:947-03/16-01/226
URBROJ:2163-7-05-01-0247-24-17
Pula, 16.05.2024.

DL STUDIO d.o.o.
Sv. Cecilija 20
52215 VODNJAN

PREDMET: PROJEKT PARKIRALIŠTA MANDRAČ
Dopis

Molimo da u ime i za račun ovog upravnog odjela izradite procjembeni elaborat za procjenu vrijednosti visine zakupa na dijelu nekretnine k.č. 6162 k.o. Pula u površini od cca. 6100 m², u skladu sa grafičkim prikazom koji čini sastavni dio ovog dopisa, a u svrhu uređenja parkirališne površine radi obavljanja djelatnosti održavanja i upavljanja parkiralištem, sve sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) na način da je dan kakvoće isti kao i dan vrednovanja nekretnine.

Prilog: grafički prikaz

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



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: Kljajić Dakić Sanja, GRAD PULA-POLA

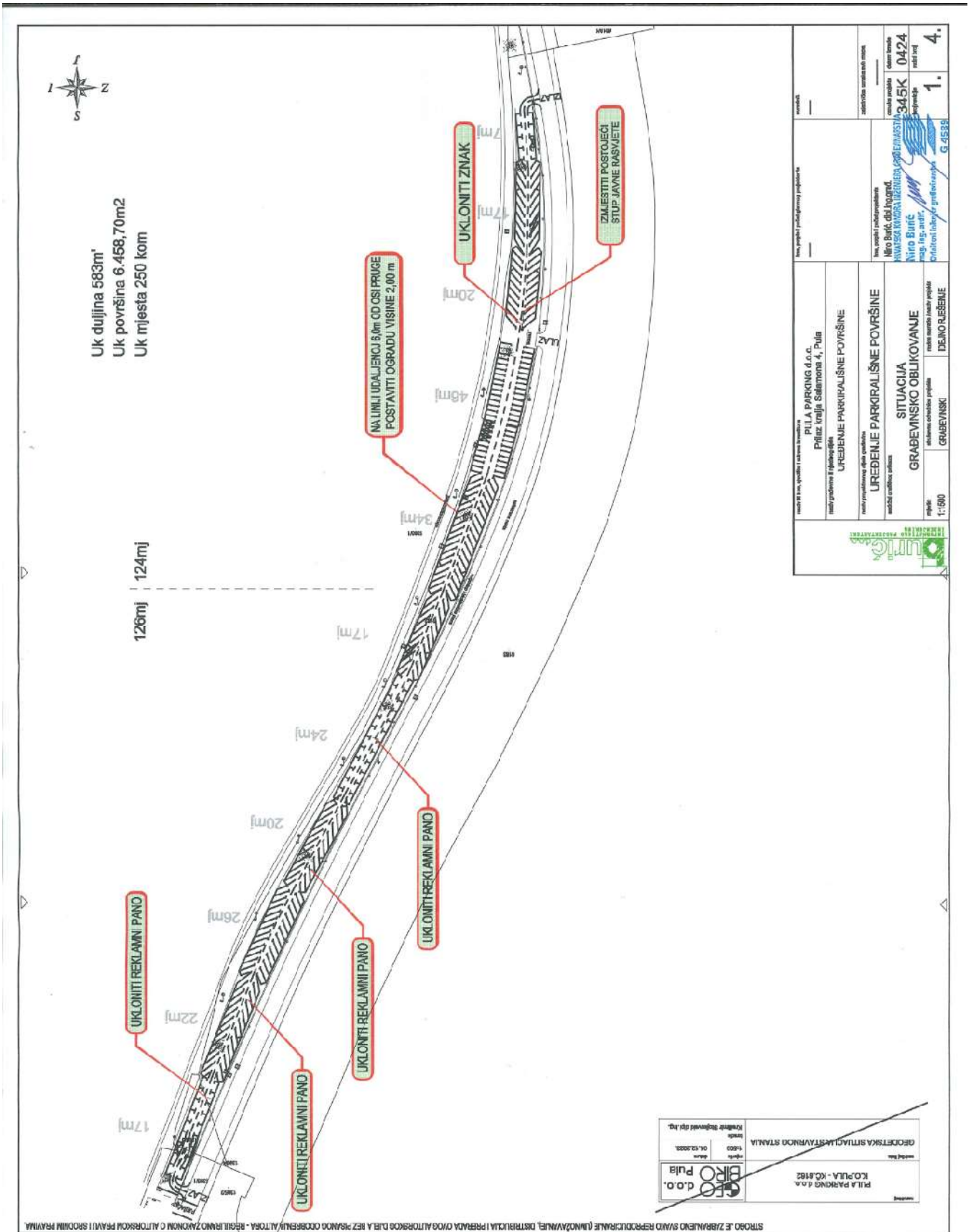
Datum: 16.05.2024 15:49:49

Certifikat: 6ff1a7e255ebf7f700000000566cd280f

Izdavatelj: CN=Fina RDC 2015; O=Financijska agencija; C=HR

Hash: SHA256 RSA





11.2. Izvadak iz zemljišne knjige



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Puli-Pola
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL PULA
Stanje na dan: 13.05.2024. 13:42

Katastarska općina: 324256, PULA

Broj zadnjeg dnevnika: Z-7711/2023
Aktivne plombe:

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 22674

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	6162	GRAD UREĐENO ZEMLJIŠTE			15308 15308	
		UKUPNO:			15308	

B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 REPUBLIKA HRVATSKA, OIB: 52634238587	

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
Upisi koji vrijede za sve udjele na B listu:		
1.1	Zaprimljeno 28.03.2022.g. pod brojem Z-5881/2022 ZABILJEŽBA, OTVARANJE ISPRAVNOG POSTUPKA, Na temelju čl. 195. st. 3. Zakona o zemljišnim knjigama (NN broj: 63/2019), Odluke o dopuni zemljišne knjige za k.o. Pula, predsjednice Općinskog suda u Puli-Pola, poslovni broj: 13 Su-269/2022 od 6. travnja 2022. i ovosudnog Oglasa, poslovni broj: 13 Su-269/2022 od 6. travnja 2022., zabilježuje se OTVARANJE ISPRAVNOG POSTUPKA.	na 1 (1.1)
2.1	Zaprimljeno 28.03.2022.g. pod brojem Z-5881/2022 ZABILJEŽBA, Na temelju čl. 195. st. 1. i 2. Zakona o zemljišnim knjigama (NN broj: 63/2019) i ovosudnog Oglasa, poslovni broj: 13 Su-269/2022 od 6. travnja 2022., čini se vidljivim slijedeći upis: Rok za ispravak za dopunjenu zemljišnu knjigu za k.o. Pula traje mjesec dana računajući od dana objave oglasa na e-Oglasnoj ploči. Dok rok za ispravak određen oglasom ne istekne, upisi u zemljišnu knjigu ne smatraju se istinitima i potpunima, pa se nitko ne može pozivati na to da je postupao s povjerenjem u njihovu istinitost ili potpunost. Zadnji kalendarski dan roka za ispravak je 7. svibnja 2022.	
3.1	Zaprimljeno 09.05.2022.g. pod brojem Z-9017/2022 ZABILJEŽBA, PRIGOVOR U ISPRAVNOM POSTUPKU, ČL. 196. ST. 3. ZAKONA O ZEMLJIŠNIM KNJIGAMA (NN 63/2019), zabilježuje se podneseni prigovor Grada Pule-Pola u ispravnom postupku dopune zemljišne knjige za k.o. Pula.	na 1 (1.1)
4.1	Zaprimljeno 03.05.2023.g. pod brojem Z-7711/2023 ZABILJEŽBA, ODBIJENOG PRIGOVORA, temeljem ovosudnog rješenja posl.br. Z-7711/2023 (Z-5881/2022) od 3. svibnja 2023., odbija se prigovor predlagatelja Grada Pule od 9. svibnja 2022.	na 1 (1.1)

Katastarska općina: 324256, PULA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak
Broj ZK uložka: 22674

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 13.05.2024.

11.3. Kopija katastarskog plana i posjedovni list



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

Stanje na dan: 13.05.2024.

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. PULA
k.č.br.: 6162

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:5000
Izvorno mjerilo 1:1250





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

Stanje na dan: 13.05.2024. 13:45

NESLUŽBENA KOPIJA

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: PULA (Mbr. 324256)

Posjedovni list: 8957

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	REPUBLIKA HRVATSKA, ZAGREB, ZAGREB (VLASNIK)	52634238587

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
		6162	GRAD	15308	15		
			UREĐENO ZEMLJIŠTE	15308			

11.4. Idejno rješenje uređenja parkirališne površine - željeznički kolodvor



BURIĆ d.o.o. Pula
Stube Jurine i Franiine 2
52100 - PULA
tel: (052) 380-575
fax: (052) 380-466
e-mail: burić@burić.hr

SADRŽAJ: MAPA: 1.

- OPĆI DIO PROJEKTA:**
 - I Naslovna Stranica
 - II Sadržaj
- TEHNIČKI DIO PROJEKTA:**
- TEKSTUALNI DIO:**
 - 1 Tehnički opis
- GRAFIČKI PRIKAZI:**
 - 1 Pregledna situacija, 1:5000
 - 2 Situacija - Postojeće stanje, 1:1500
 - 3 Situacija - Obuhvat zahvata, 1:1500
 - 4 Situacija - Građevinsko oblikovanje, 1:1500

Investicijsko-projektantski zadatak	Glavni projektant	Skala	1.
PULA PARKING d.o.o. Prilaz kraja Salamona 4, Pula	Projektant	Opisna oznaka	GRABEVINSKI IZIDEJNO RJEŠENJE
UREĐENJE PARKIRALIŠNE POKRIVNE- ŽELJEZNIČKI KOLODVOR	Nino Burić, dipl.ing.grad. Ovlašteni inženjer građevinarstva 4689	Opisna oznaka	345K
UREĐENJE PARKIRALIŠNE POKRIVNE- ŽELJEZNIČKI KOLODVOR	2024.04.10 23:41: 26+02'00"	Opisna oznaka	Pula, 04/2024
UREĐENJE PARKIRALIŠNE POKRIVNE- ŽELJEZNIČKI KOLODVOR			
SADRŽAJ			
Opisna oznaka: 345K			

II
UREĐENJE PARKIRALIŠNE POKRIVNE- ŽELJEZNIČKI KOLODVOR
Opisna oznaka: 345K
Opisna oznaka: Pula, 04/2024

Projektantski ured:
Informatičko projektantski inženjering
BURIĆ d.o.o. Pula
52100 - PULA
Stube Jurine i Franiine 2
7238616188

Odgovorna osoba:
Nino Burić

Investicijsko-projektantski zadatak	Glavni projektant	Skala	1.
PULA PARKING d.o.o. Prilaz kraja Salamona 4, Pula 92332318203	Projektant	Opisna oznaka	GRABEVINSKI IZIDEJNO RJEŠENJE
UREĐENJE PARKIRALIŠNE POKRIVNE- ŽELJEZNIČKI KOLODVOR	Nino Burić, dipl.ing.grad. Ovlašteni inženjer građevinarstva 4689	Opisna oznaka	345K
UREĐENJE PARKIRALIŠNE POKRIVNE- ŽELJEZNIČKI KOLODVOR	2024.04.10 23:41: 26+02'00"	Opisna oznaka	Pula, 04/2024
UREĐENJE PARKIRALIŠNE POKRIVNE			
Opisna oznaka: 345K			



BURIĆ d.o.o.
BULEVAR ULIČE - PROJEKTARSKI
IZ OBLASTI GRAĐEVINARSTVA I
POSREDOVANJE U PROMETU NEKRETNIM
PRAVNIM PREDMETIMA

BURIĆ d.o.o. Pula
Sule Jurić i Franišine 2
P 5100 - P 111 A
tel: (052) 3860-575
fax: (052) 3860-456
e-mail: buric@buric.hr



BURIĆ d.o.o.
BULEVAR ULIČE - PROJEKTARSKI
IZ OBLASTI GRAĐEVINARSTVA I
POSREDOVANJE U PROMETU NEKRETNIM
PRAVNIM PREDMETIMA

BURIĆ d.o.o. Pula
Sule Jurić i Franišine 2
P 5100 - P 111 A
tel: (052) 3860-575
fax: (052) 3860-456
e-mail: buric@buric.hr

BURIĆ d.o.o. Pula
Sule Jurić i Franišine 2
P 5100 - P 111 A
tel: (052) 3860-575
fax: (052) 3860-456
e-mail: buric@buric.hr

TEHNIČKI I OSTALI RELEVANTNI PODACI

PROMETNICE

Na zahtjev investitora pristupilo se izradi idejnog rješenja za izvođenje radova na UREĐENJU PARKIRALIŠNE PLOVRSINE – ŽELJEZNIČKI KOLODVOR na dijelovima k.č.br. 6162, 1395/1 i 1396/3 k.o. Pula. Za predmetni zahvat u prostoru kao podloga za projektiranje je poslužila snimljena geodetska podloga u mjerilu 1 : 500.

Projektirani radovi na uređenju parkirališne površine iz ovoga projekta izvesti će prema Pravilniku o jednostavnim i drugim građevinama i radovima (NN 112/17, 34/18, 16/19, 58/19, 31/20, 74/22, 153/23) i to članku 4. točke 20. prema kojemu nije potrebno izvoditi građevinsku dozvolu, ali je potrebno izraditi glavni projekt. Isim pravilnikom propisano je da se za predmetne radove ne izdaje uporabne dozvole sukladno članku 6. stavak 1. te glavni projekt ne mora sadržavati potvrde javnopravni tijela propisane posebnim propisima sukladno stavku 2. istog članka. Također, u stavku 5. istog članka propisano je da se provodi stručni nadzor građenja.

Dimerizje parkirnih mjesta biti će sukladne Pravilniku o prometnim znakovima, signalizaciji i opremi na cestama kao i uzdužni prolaz, a parkiranja će biti organizirano sukladno prostornim mogućostima (kao uzdužno, koso ili okomito parkiranje. **Predviđa se da će se ovim radovima omogućiti parkiranje za cca 250 vozila na ukupnoj površini od cca 6.488,70 m².**

Pristup parkirališnoj površini biti će iz sustava postojećih prometnica rasejla. **Za ulaz koristiti će se postojeći asfaltirani pristup s Ulice 1^a brigade.** Promet će se odvijati jednosmjerno te će se otvoriti dva nova izlaza na istu prometnicu.

1. Horizontalni tok trase

Preglednost na projektiranim potezima je u skladu s propisima, te sa stanjem na terenu.

2. Vertikalni tok trase

U vertikalnom smislu, promet će se položeno tako da što više prate padavo postojećeg terena to se vodi računa o prilazima s postojećim i budućim prometnicama.

3. Preglednost:

Preglednost na trasi je osigurana prema važećoj norma za projektiranje i građenje čvrcrova u istoj razini – Projektovanje i građenje puteva /površinski čvrcrovi / tehnički uslovi.

<p>PROJEKTOVANJE I GRAĐENJE PULA PARKING d.o.o. Prilaz kraja Salomona 4, Pula</p>		<p>broj projekta 1.</p>
<p>PROJEKTOVANJE I GRAĐENJE UREĐENJE PARKIRALIŠNE PLOVRSINE- ŽELJEZNIČKI KOLODVOR</p>		<p>broj projekta 345K</p>
<p>glavni projektant Nino Burić, dipl.ing.grad. Ovlašteni inženjer građevinarstva 4689</p>		<p>datum izdavanja 04/2024</p>
<p>TEHNIČKI OPIS</p>		<p>broj projekta 345K</p>
<p>datum izdavanja 04/2024</p>		<p>datum izdavanja 04/2024</p>

gradnja: 345K
ostali: 345K
UREĐENJE PARKIRALIŠNE PLOVRSINE- ŽELJEZNIČKI KOLODVOR
1

gradnja: 345K
ostali: 345K
UREĐENJE PARKIRALIŠNE PLOVRSINE- ŽELJEZNIČKI KOLODVOR
2

4. Normalni presjek

Kod uzdužnog parkiranja:

- širina kolovoznih traka 1 x 3.50 =	3.50 m
- širina parkirališta 2 x 2.20 =	4.40 m
- Ukupno	7.90 m

Kod kosog parkiranja, kut parkiranja 30°:

- širina kolovoznih traka 1 x 2.80 =	2.80 m
- širina parkirališta 2 x 4.14 =	8.28 m
- Ukupno	11.08 m

Kod kosog parkiranja, kut parkiranja 45°:

- širina kolovoznih traka 1 x 3.00 =	3.00 m
- širina parkirališta 2 x 5.30 =	10.61 m
- Ukupno	13.61 m

Kod kosog parkiranja, kut parkiranja 60°:

- širina kolovoznih traka 1 x 4.70 =	4.70 m
- širina parkirališta 2 x 5.84 =	11.68 m
- Ukupno	16.38 m

Kod okomitog parkiranja:

- širina kolovoznih traka 1 x 6.00 =	6.00 m
- širina parkirališta 2 x 5.00 =	10.00 m
- Ukupno	16.00 m

- nagib pokosa u usjeku 1:1
- nagib pokosa na nasipu 1:1,5

5. Zemljani radovi

Na trasi nisu vršena detaljna geomehnička ispitivanja, pa se prepostavlja da je na cijeloj dionici ujednačen sastav tla, te da je to uglavnom mješani kamoni materijal.
Tokom radova na širokom iskopu, kao i kod iskopa kanala ili temelja potpornih zidova potrebno je naročitu pažnju posvetiti instalacijama infrastrukture koje se eventualno nalaze u pojasu zemljanih radova. Zbog toga je potrebno izvršiti uvid u lokacijsku dozvolu i originalne podatke komunalnih organizacija, odnosno obavijestiti iste o početku radova na iskopu, kako bi svaka od komunalnih organizacija izvršila trasiranje svojih vodova na terenu i odredila dubinu na kojoj su položeni, te istovremeno naložila izvođaču radova koje sve mjere mora poduzeti tokom iskopa u zoni instalacija infrastrukture.

6. Gornji stroj

Završna obrada kolnika za prilaz parkiralištu i parkirališnih površina je makadam i to u slijedećim slojevima:

- nosivi sloj od nevezanog granuliranog kamenog materijala - tamponski materijal 0 – 63 mm – 30 cm

Dimenzioniranje kolničke konstrukcije izvršiti će se u glavnom projektu.

Parkirališna površina biti će obrubljena rubnjacima.

6.1. Posebni tehnički uvjeti za asfaltna mješavina asfaltnih slojeva kolnika

Tehnička svojstva, način potvrđivanja sukladnosti, kontrolni postupci pri proizvodnji i označavanje pri isporuci građevinskih proizvoda za asfaltna slojeva kolnika pri građenju, specificirani su u "Opći tehnički uvjeti za radove na cestama - Knjiga III, Kolnička konstrukcija", Zagreb, prosinac 2001. godine.

7. Mjere i tehnička rješenja pristupačnosti građevine

Pristup se odvija površinama namjenjenim za kretanje pješaka i površinama namijenjenim za kretanje vozila.

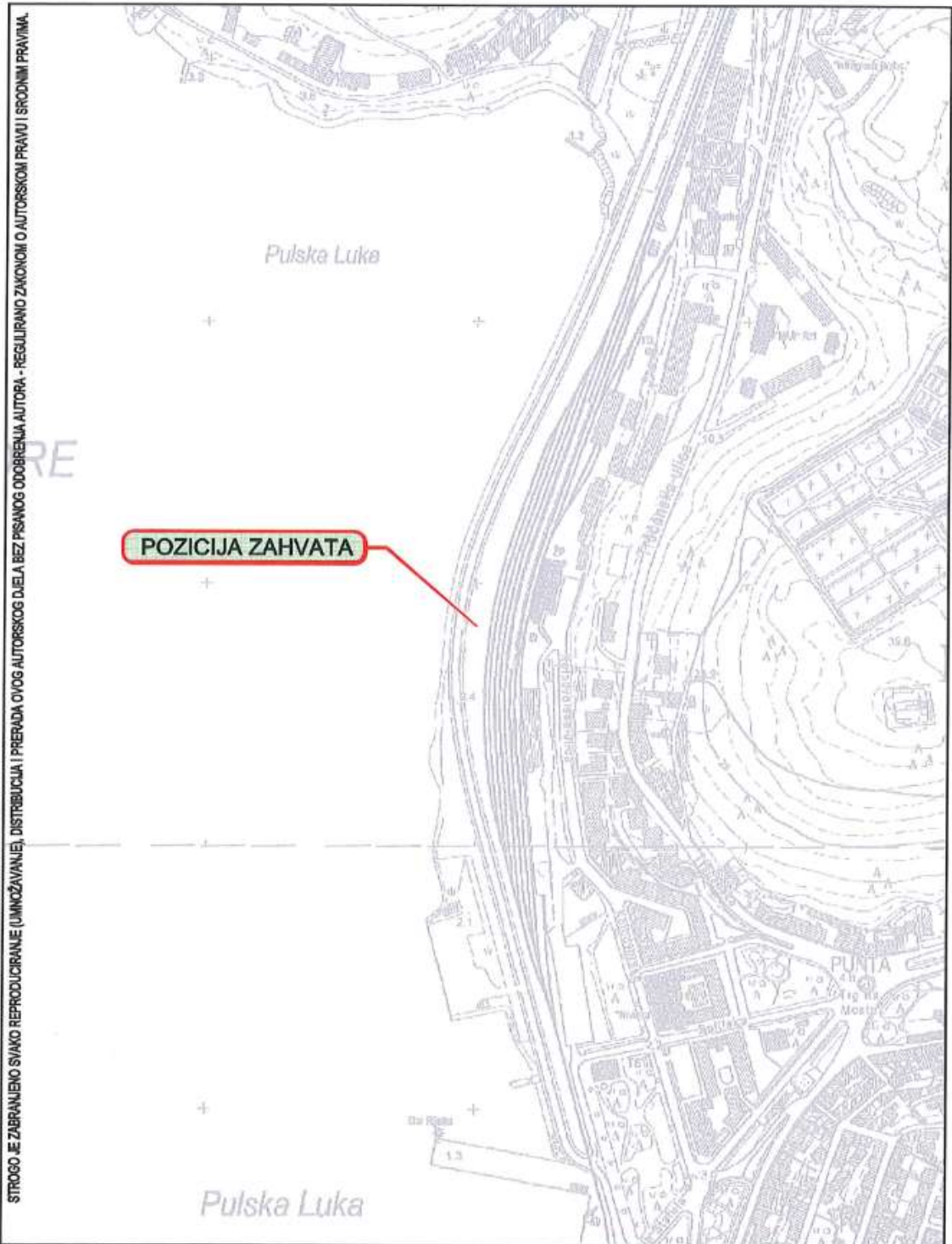
Kao obvezni elementi pristupačnosti javnog prometa biti će rezervirano 12 parkirališnih mjesta za osobe s invaliditetom.


8. Prometno rješenje

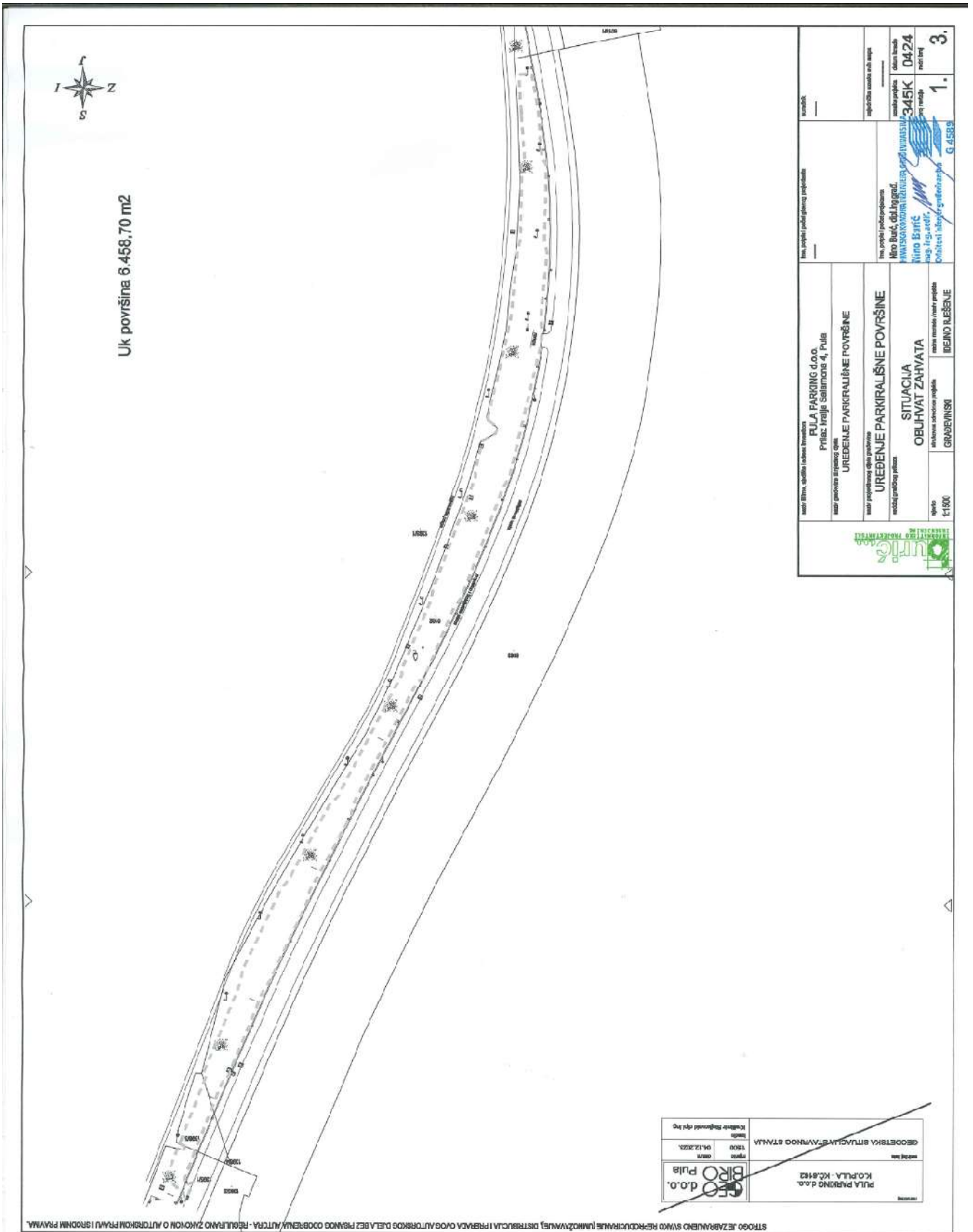
Horizontalna i vertikalna signalizacija na projektiranom području izvodi se u skladu s važećim normama, Zakonom o sigurnosti prometa na cestama, Pravilnikom o prometnim znakovima, opremi i signalizaciji na cestama, te Pravilnikom o turističkoj i ostaloj signalizaciji na cestama.

ODVODNJA OBORINSKIH VODA

Površina koja se uređuje neće biti pod asfaltom te će se oborinske vode direktno infiltrirati u tlo kao i do sada te se neće izvoditi nikakav sustav odvodnje.



	naziv ili ime, sjedište i adresa investitora PULA PARKING d.o.o. Prilaz kralja Salomona 4, Pula		ime, podpis i pečat glavnog projektanta _____		oznaka: _____	
	naziv građevine ili njenog dijela UREĐENJE PARKIRALIŠNE POVRŠINE ŽELJEZNIČKI KOLODVOR		ime, podpis i pečat projektanta Nino Burić, dipl.ing.gređ. HRVATSKA KOMORA INŽENJERA GRAĐEVINARSTVA Nino Burić mag.ing.aedif. Ovlašteni inženjer građevinarstva 		zajednička oznaka svih mapa _____	
	naziv projektiranog dijela građevine UREĐENJE PARKIRALIŠNE POVRŠINE				oznaka projekta 345K	
	sadržaj grafičkog priloga PREGLEDNA SITUACIJA		broj revizije _____		redni broj 1.	
mjerilo 1:5000	skraćena odrednica projekta GRAĐEVINSKI	razina razrade / naziv projekta IDEJNO RJEŠENJE		broj elaborata 6.4589		



Uk površina 6.458,70 m2



	PULA PARKING d.o.o. K.O. PULA - KČ. 6162	GEODEZIJSKA SITUACIJSKA VARNOSTI STVARNIA 1500 04.12.2023.
	KONTAKT: 091 2323 111	KONTAKT: 091 2323 111

Ime i prezime (osoba / radna tvrtka) PULA PARKING d.o.o. Prilic: Salamonca 4, Pula	Ime i prezime (osoba / radna tvrtka) Miro Barić, ddi. Inz. grad.	Ime i prezime (osoba / radna tvrtka) Miro Barić, ddi. Inz. grad.
Vrsta poslovanja UREĐENJE PARKIRALIŠNE PLOŠTINE	Vrsta poslovanja UREĐENJE PARKIRALIŠNE PLOŠTINE	Vrsta poslovanja UREĐENJE PARKIRALIŠNE PLOŠTINE
Vrsta poslovanja UREĐENJE PARKIRALIŠNE PLOŠTINE SITUACIJA OBUHVAT ZAHVATA	Vrsta poslovanja UREĐENJE PARKIRALIŠNE PLOŠTINE SITUACIJA OBUHVAT ZAHVATA	Vrsta poslovanja UREĐENJE PARKIRALIŠNE PLOŠTINE SITUACIJA OBUHVAT ZAHVATA
Mjerilo 1:1000	Mjerilo 1:1000	Mjerilo 1:1000
Vrsta zemljišta (mater. predloži) GRAĐEVINSKI	Vrsta zemljišta (mater. predloži) GRAĐEVINSKI	Vrsta zemljišta (mater. predloži) GRAĐEVINSKI
Datum 04.12.2023.	Datum 04.12.2023.	Datum 04.12.2023.
Broj lista 1.	Broj lista 1.	Broj lista 1.
Ukupna površina 6.458,70 m ²	Ukupna površina 6.458,70 m ²	Ukupna površina 6.458,70 m ²

11.5. Obvijest / Izvodi iz zbirke kupoprodajnih cijena

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

OBAVIJEST IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA

Zatražio/la: KARLA BOŽAC (27420165358)

ID Obvijesti: 48067

Za zaprimljeni zahtjev **65654** u svrhu utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnine na adresi ULICA 119 BRIGADE , PULA - POLA obavještavamo Vas da na dan izdavanja ove obavijesti ne raspolažemo traženim (poredbenim) podacima u Zbirci kupoprodajnih cijena Informacijskog sustava tržišta nekretnina. Svaki Zahtjev i Obvijest iz eNekretnina pohranjuje se za potrebe eventualne rekonstrukcije predmeta.

KLASA: 940-03/24-01/259

URBROJ: 05-01-24-02-

PULA-POLA, 17.5.2024.

IZRADIO/IZRADILA:

ILENYA ŽUDIĆ MARINI



ODOBRIO/ODOBRILA:

Handwritten signature and date: 17.5.2024.

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

IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA – ZAKUP ZEMLJIŠTA

Zatražio/la: KARLA BOŽAC (27420165358)

ID Izvatka: 47861

1	R.BR. NEKRETNINE	1	2	3	4	5	6
2	VRSTA UGOVORA	Z	Z	Z	Z	Z	Z
3	ADRESA	, TAR-VABRIGA - TORRE-ABREGA	, TAR-VABRIGA - TORRE-ABREGA	, TAR-VABRIGA - TORRE-ABREGA	, ROVINJ - ROVIGNO	, VRSAR - ORSERA	POLARI, ROVINJ - ROVIGNO
4	VRSTA NEKRETNINE	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ
5	K.Č.	882/157	287/1	287/1	8097/1	23/2	
6	K.O.	FRATA	TAR	TAR	ROVINJ	VRSAR	
		KATASTAR					
7	UGOVORENI NAČIN KORIŠTENJA		UGOSTITELJSKO TURISTIČKA NAMJENA	UGOSTITELJSKO TURISTIČKA NAMJENA			
8	POVRŠINA U PROMETU (m ²)	1500	9680,50	9680,50	2200	5048	2000
9	UGOVORENA GODIŠNJA ZAKUPNINA (EUR)	5.000,00	33.881,76	33.881,75	23.040,00	213.818,07	23.000,00
10	PODLIJEŽE NAPLATI PDV	DA	NE	NE	DA	DA	DA
	UKLJUČEN PDV	NE	NE	NE	NE	NE	NE
11	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	01.03.2021	28.12.2021	28.12.2021	18.05.2021	14.05.2021	05.04.2022
12	UGOVORENO TRAJANJE ZAKUPA	10 GODINA	3 GODINE	3 GODINE	5 MJESECI	5 MJESECI	15.04.2022.-02.10.2022.
13	CJENOVNI BLOK	ROŠINI - ZABAVNI CENTAR	TAR - TURISTIČKO NASELJE	TAR - TURISTIČKO NASELJE	ROVINJ - TURISTIČKO 2	VRSAR - KAMP 3	ROVINJ - TURISTIČKO 2
14	STATUS PODATAKA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

1	R.BR. NEKRETNINE	7	8	9	10	11	12	13
2	VRSTA UGOVORA	Z	Z	Z	Z	Z	Z	Z
3	ADRESA	, BUZET	ULICA MONTE, UMAG - UMAGO	TRG ANTONIJA GRAMSCIJA, UMAG - UMAGO	ŠČAVONIJA, UMAG - UMAGO	, UMAG - UMAGO	ČEPLJANI, UMAG - UMAGO	KOLOMBERA, POREČ - PARENZO
4	VRSTA NEKRETNINE	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ
5	K.Č.	2283/18	2932	3154/14	4603	5025	451/1	1278
6	K.O.	BUZET	UMAG	UMAG	UMAG	UMAG	MATERADA	POREČ
	KATASTAR							
7	UGOVORENI NAČIN KORIŠTENJA							
8	POVRŠINA U PROMETU (m ²)	610	2000	519	786	570	511	4345
9	UGOVORENA GODIŠNJA ZAKUPNINA (EUR)	7.167,00	3.981,72	514,92	358,44	265,44	212,40	3.000,00
10	PODLIJEŽE NAPLATI PDV	NE	DA	NE	NE	NE	NE	NE
	UKLJUČEN PDV	NE	NE	NE	NE	NE	NE	NE
11	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	08.02.2023	13.01.2023	12.01.2023	05.01.2023	10.01.2023	09.01.2023	27.11.2023
12	UGOVORENO TRAJANJE ZAKUPA	NEODREĐENO	24	24	12	24	12	60
13	CJENOVNI BLOK	ŠTRPED - INDUSTRIJSKO	UMAG - VRH - GRAĐEVINSKO	FINIDA - GRAĐEVINSKO	MURINE, SVETA MARIJA NA KRASU, VALICA, KMETI - ŠUMA GOSPODARSKE NAMJENE	MURINE - GRAĐEVINSKO	ČEPLJANI - GRAĐEVINSKO	POREČ - TURISTIČKO 7
14	STATUS PODATAKA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

Napomene:

B. BR. NEKRETNINE	K.Č.	NAPOMENA
1	k.č. 882/157 k.o. FRATA	PREDMET UGOVORA O ZAKUPU SU DIELOVI NEKRETNINA K.Č. 882/157 I K.Č. 882/64. ZAKUPNIK ĆE OBJEKT ZAKUPA KORISTITI ZA OBAVLJANJE SPORTSKE DJELATNOSTI-POSTAVLJANJE TERENA ZA PADEL.
2	k.č. 287/1 k.o. TAR	UGOSTITELJSKE USLUGE KAMPIRANJA I OSTALIH KOMPLEMENTARNIH DJELATNOSTI.
3	k.č. 287/1 k.o. TAR	UGOSTITELJSKO TURISTIĆKA NAMJENA UGOSTITELJSKE USLUGE KAMPIRANJA I KOMPLEMENTARNIH DJELATNOSTI
4	k.č. 8097/1 k.o. ROVINJI	POMOĆNI PARKING PROSTOR KAMPA POLARI, OBAVLJAT ĆE SE USLUGA IZNAJMLJIVANJA KARTING MOTORA.
5	k.č. k.o.	ODABRANA LOKACIJA NE ODGOVANA STVARNOJ LOKACIJI K.Č. U UGOVORU NIJE NAVEDENA K.Č. NO HALAZI SE U KAMPU POLARI. OBAVLJAT ĆE SE DJELATNOST IZNAJMLJIVANJA "DRIFT TRIKE-A", ELEKTRIĆNIH VDZILA NA 3 KOTAĆA.
7	k.č. 2283/18 k.o. BUZET	KORISTIT ĆE SE ZEMLIŠTE ZA SKLADIŠTE.
8	k.č. 2932 k.o. UMAG	DIO K.Č.
10	k.č. 4603 k.o. UMAG	U SVRHU POLJOPROVEDNE OBRADE
13	k.č. 1278 k.o. POREĆ	ZIMSKO ĆUVANJE KAMP PRIKOLICA

Ovaj izvadak izdaje se u svrhu utvrđivanja vrijednosti nekretnine na adresi ULICA KAZALIĆ , MEDULIN odnosno na k.č. 985/2; 986/1; 986/3 k.o. POMER, PULA; POMER, PULA; POMER, PULA.

Predmetna nekretnina se prema planu približnih vrijednosti nalazi u cjenovnom bloku .

S osobnim podacima iz ovoga izvotka procjenitelji su dužni postupati sukladno posebnim propisima kojima se uređuje područje zaštite osobnih podataka.

Podatci u eNekretninama koji nisu evaluirani u JLP(R)S su informativni i prije korištenja korisnik ih treba provjeriti.

Svaki Zahtjev, Izvadak i Obavijest iz eNekretnina pohranjuje se za potrebe eventualne rekonstrukcije predmeta.

KLASA: 364-02/24-01/111

URBROJ: 2163-18-10/01-24-03

PULA-POLA, 13.5.2024.

IZRADIO/IZRADILA:
ENCO ŽUFIĆ

ODOBRIO/ODOBRILA:

Enco
Žufić
Digitalno
potpisao: Enco
Žufić
Datum: 2024.05.13
14:24:49 +02'00'

POJAŠNJENJA SKRAĆENIH NAZIVA:

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

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



REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
Gradski ured za upravljanje
imovinom i stanovanje

KLASA: 940-01/24-028/397
URBROJ: 251-11-31/001-24-5
Zagreb, 22.5.2024.

KARLA BOŽAC
Sv. Cecilija 20
VODNJAN

Predmet: ZEMLJIŠTE, K.Č. 6162 K.O. PULA, ULICA 119. BRIGADE

- zakup, izvadak iz ZKC-a ID:48213
- dostavlja se

Sukladno članku 16. stavak 1. podstavak 5., članku 57. stavak 1., stavak 4. i stavak 6., te članku 58. stavak 1. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina ("Narodne novine", br. 78/15 - u daljnjem tekstu: ZPVN) prema Vašem zahtjevu u privitku ovoga dopisa dostavlja se izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena u svrhu procjene vrijednosti zakupa zemljišta u Puli.

Obilježja nekretnine iz zahtjeva: građevinsko zemljište u Puli, namjena parkiranje vozila, površina 6100 m², 1. kategorija, vrsta građevinskog korištenja: infrastruktura, mjera građevinskog korištenja: ki=1,0.




Obilježja traženih transakcija: građevinsko zemljište u Zagrebu, namjene parkiranje vozila, površine veće od 1000 m², dan vrednovanja 13.05.2024. Izvadak sadrži sve transakcije traženih obilježja sa područja Grada Zagreba, važeće na dan vrednovanja.

Za zahtjev za izdavanje izvotka i izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena naplaćeno je ukupno 26,54 EUR prema Tar. br. 1. i Tar. br. 19. st. 2. Uredbe o tarifi upravnih pristojbi („Narodne novine“, br. 156/22).

S poštovanjem,

P.O. PROČELNICE
Voditeljica Službe

Ruža Lisac, dipl.ing.grad.

 <p>GRAD ZAGREB</p>	<p>Digitally signed by: RUA LISAC Date: 22-svi-2024 10:47:36</p> 	<p>DN: C=HR O=GRAD ZAGREB Z.S.4.97-A130D4822363138 L=ZAGREB S=LISAC G=RUA CN=RUA LISAC SN=HR2951968093E.1.34</p>	
--	---	--	---

REPUBLIKA HRVATSKA - GRAD ZAGREB / GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA UPRAVLJANJE IMOVINOM I STANOVANJE

IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA – ZAKUP ZEMLJIŠTA

Zatražio/la: KARLA BOŽAC (27420165358)

ID Izvatka: 48213

1	R.BR. NEKRETNINE	1	2	3	4	5	6
2	VRSTA UGOVORA	Z	Z	Z	Z	Z	Z
3	ADRESA	NOVA CESTA, GRAD ZAGREB	TRATINSKA ULICA 3, GRAD ZAGREB	OREŠKOVIĆEVA ULICA, GRAD ZAGREB	AVENIJA DUBROVNIK, GRAD ZAGREB	ULICA IVICE DRMIĆA 0, GRAD ZAGREB	ULICA VJEKOSLAVA KLAJČA 60, GRAD ZAGREB
4	VRSTA NEKRETNINE	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ
5	K.Č.	6831/1	6804/1	2468/1	599/1	2468/1	3674
6	K.O.	TREŠNJEVKA	TREŠNJEVKA	KLARA	KLARA	KLARA	ČRNOGREC
		KATASTAR					
7	UGOVORENI NAČIN KORIŠTENJA	PARKIRALIŠTE	PARKIRALIŠTE	PARKIRALIŠTE	PARKIRALIŠTE	PARKIRALIŠTE	PARKIRALIŠTE
8	POVRŠINA U PROMETU (m ²)	1100	6083	1316	5185	1316	1441
9	UGOVORENA GODIŠNJA ZAKUPNINA (EUR)	12.375,00	53.020,20	11.178,88	99.542,04	13.200,00	27.796,30
10	PODLIJEŽE NAPLATI PDV	DA	DA	DA	DA	NE	NE
	UKLJUČEN PDV	DA	DA	DA	DA	NE	NE
11	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	20.07.2021	21.09.2022	10.11.2021	06.12.2022	31.12.2022	13.07.2022
12	UGOVORENO TRAJANJE ZAKUPA	5 GODINA	5 GODINA	1 GODINA	5 GODINA	1 GODINA	3 GODINE
13	CIJENOVNI BLOK	SAVSKA - ZAGREBAČKA	STUDENTSKI CENTAR	OREŠKOVIĆEVA ISTOK	VELESAJAM	OREŠKOVIĆEVA ISTOK	KLAJČEVA
14	STATUS PODATAKA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

1	R.BR. NEKRETNINE	7	8	9	10	11	12	13
2	VRSTA UGOVORA	Z	Z	Z	Z	Z	Z	Z
3	ADRESA	ULICA KNEZA BRANIMIRA, GRAD ZAGREB	KAMENARKA, GRAD ZAGREB	ORANICE, GRAD ZAGREB	CENKOVAČKA ULICA 0, GRAD ZAGREB	ULICA KRALJA TOMISLAVA, GRAD ZAGREB	SAMOBORSKA CESTA, GRAD ZAGREB	POLJAČKA ULICA - RADGONSKA ULICA, GRAD ZAGREB
4	VRSTA NEKRETNINE	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ
5	K.Č.	2956/1	305	4617/1	5997	6977/10	2456/4	6977/2
6	K.O.	CENTAR	JAKUŠEVEC	VRAPČE	VRAPČE	VRAPČE	STENJEVEC	VRAPČE
		KATASTAR						
7	UGOVORENI NAČIN KORIŠTENJA	PARKIRALIŠTE	PARKIRALIŠTE	PARKIRALIŠTE	PARKIRALIŠTE	PARKIRALIŠTE	PARKIRALIŠTE	PARKIRALIŠTE
8	POVRŠINA U PROMETU (m ²)	1729	2877	1722	2141	1571	1700	1573,14
9	UGOVORENA GODIŠNJA ZAKUPNINA (EUR)	38.750,88	9.572,40	3.179,69	2.506,22	5.597,07	6.498,84	5.268,72
10	PODLJEŽE NAPLATI PDV	DA	NE	NE	NE	DA	DA	DA
	UKLJUČEN PDV	DA	NE	NE	NE	DA	DA	DA
11	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	11.08.2022	15.01.2022	01.03.2022	08.07.2021	15.06.2022	01.08.2021	09.11.2020
12	UGOVORENO TRAJANJE ZAKUPA	5 GODINA	NEODREĐENO	10 GODINA	5 GODINA	6 MJESECI	5 GODINA	3 GODINE
13	CJENOVNI BLOK	GLAVNI KOLODVOR	JAKUŠEVEC SARAJEVSKA	ORANICE TEP	VRBANI	KLANJEČKA - TOMISLAVOVA	JANKOMIR MALEŠNICA	VRAPČE JUG
14	STATUS PODATAKA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

1	R.BR. NEKRETNINE	14	15	16	17	18
2	VRSTA UGOVORA	Z	Z	Z	Z	Z
3	ADRESA	ULICA GRADA VUKOVARA, GRAD ZAGREB	ULICA IVICE DRMIČA - OREŠKOVIĆEVA ULICA, GRAD ZAGREB	POLJAČKA ULICA - SOKOLSKA ULICA, GRAD ZAGREB	ULICA KRALJA TOMISLAVA, GRAD ZAGREB	ULICA VJEKOSLAVA HEINZELA, GRAD ZAGREB
4	VRSTA NEKRETNINE	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ
5	K.Č.	3938/1	2468/1	6977/1	6977/10	67/1
6	K.O.	PEŠČENICA	KLARA	VRAPČE	VRAPČE	TRNJE
		KATASTAR				
7	UGOVORENI NAČIN KORIŠTENJA	PARKIRALIŠTE	PARKIRALIŠTE	PARKIRALIŠTE	PARKIRALIŠTE	PARKIRALIŠTE
8	POVRŠINA U PROMETU (m ²)	6101	1316	1302,07	1571	7452
9	UGOVORENA GODIŠNJA ZAKUPNINA (EUR)	36.000,00	9.503,76	4.592,64	4.813,74	66.647,67
10	PODLIJEŽE NAPLATI PDV	DA	NE	DA	DA	DA
	UKLJUČEN PDV	DA	NE	DA	DA	DA
11	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	26.10.2020	21.10.2020	07.08.2020	10.07.2020	09.07.2020
12	UGOVORENO TRAJANJE ZAKUPA	5 GODINA	1 GODINA	3 GODINE	NEODREĐENO	3 GODINE
13	CJENOVNI BLOK	HEINZELOVA - VUKOVARSKA	OREŠKOVIĆEVA ISTOK	VRAPČE JUG	KLANJEČKA - TOMISLAVOVA	KANAL SJEVER
14	STATUS PODATAKA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

Napomene:

R. BR. NEKRETNINE	K.Č.	NAPOMENA
2	k.č. 6804/1 k.o. TREŠNJEVKA	UGOVORENA PRILAGODBA PREMA INDEKSU IPC.
7	k.č. 2956/1 k.o. CENTAR	UGOVORENA PRILAGODBA PREMA IPC-U.
18	k.č. 67/1 k.o. TRNJE	ZA POTREBE PARKIRANJA ZAPOSLENIKA I POSLOVNIH PARTNERA ZAKUPOPRIMCA

Ovaj izvadak izdaje se u svrhu utvrđivanja vrijednosti nekretnine na adresi ULICA 119. BRIGADE , PULA - POLA odnosno na k.č. 6162 k.o. PULA, PULA. Predmetna nekretnina se prema planu približnih vrijednosti nalazi u cjenovnom bloku .

S osobnim podatcima iz ovoga izvotka procjenitelji su dužni postupati sukladno posebnim propisima kojima se uređuje područje zaštite osobnih podataka.

Podatci u eNekretninama koji nisu evaluirani u JLP(R)S su informativni i prije korištenja korisnik ih treba provjeriti.

Svaki Zahtjev, Izvadak i Obavijest iz eNekretnina pohranjuje se za potrebe eventualne rekonstrukcije predmeta.

KLASA: 940-01/24-028/397

URBROJ: 251-11-31/01-24-4

IZRADIO/IZRADILA:
RUŽA LISAC

ODOBRIO/ODOBRILA:

ZAGREB, 22.5.2024.

POJAŠNENJA 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

