

Temeljem čl. 33. do 39. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora (Narodne novine br. 125/11), čl. 391. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (Narodne novine br. 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15 i 94/17), u vezi sa čl. 48. Zakona o lokalnoj upravi i područnoj (regionalnoj) samoupravi (Narodne novine br. 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12 i 19/13, 137/15, 123/17, 98/19 i 144/20), Odluke Gradskog vijeća Grada Pule Kl: 947-03/12-01/40 Urbr: 2168/01-04-03-02-0330-4 od 30. siječnja 2012. godine, i čl. 61. Statuta Grada Pula-Pola (Službene novine Grada Pule br. 07/09, 16/09, 12/11, 1/13, 2/18, 2/20, 4/21 i 5/21), Gradonačelnik Grada Pule dana 28. prosinca 2022. godine, donosi

## **ODLUKU o kupoprodaji garaže – Anton Odor**

### **I**

Korisniku Antonu Odoru iz Pule, Stoja 9, OIB: 12754353996, prodaje se k.č. 5206/153 k.o. Pula, površine 18 m<sup>2</sup> – u naravi garaža, neto površine 11,45 m<sup>2</sup>, za kupoprodajnu cijenu od 76.999,13 kuna / 10.219,54 Eur.

Kupoprodajna cijena nekretnine izražena je u kunama/EUR prema fiksnom tečaju konverzije 7,53450.

Kupac će kupoprodajnu cijenu isplatiti jednokratno, u roku od 30 dana od dana sklapanja ugovora o kupoprodaji.

### **II**

Ugovor o kupoprodaji sadržavat će:

- izjavu kupca kojom dopušta radi osiguranja dugovanoga iznosa u korist prodavatelja upis založnog prava radi osiguranja dugovanog iznosa u zemljišnoj knjizi;

- obvezu kupca da u narednih 10 godina od dana sklapanja ugovora neće prodavati niti na drugi način otuđiti kupljeni poslovni prostor-garažu, uz dozvolu upisa odgovarajuće zabilježbe u zemljišnoj knjizi;

- pridržaj prava nazadkupnje za vrijeme od 10 godina od dana sklapanja ugovora u korist prodavatelja, po kupoprodajnoj cijeni po kojoj je garaža prodana, uz dozvolu upisa odgovarajuće zabilježbe u zemljišnoj knjizi.

### **III**

Ugovor o kupoprodaji, sastavljen sukladno utvrđenjima iz ove Odluke, sklopit će se u roku od osam dana od dana stupanja na snagu ove Odluke.

### **IV**

Ova odluka stupa na snagu danom donošenja.

KLASA:372-01/12-01/178

URBROJ:2163-7-05-05-0247-22-4

Pula, 28. prosinac 2022.

**GRADONAČELNIK  
dr.sc. Filip Zoričić, prof.**



Ovo je elektronički dokument sukladan uredbi (EU) broj 910/2014.  
Skeniranjem ovog QR koda, sustav će vas preusmjeriti na stranice izvornika  
ovog dokumenta, kako biste mogli provjeriti njegovu autentičnost.

## **OBRAZLOŽENJE**

### **PRAVNI TEMELJ ZA DONOŠENJE AKTA:**

Čl. 33. do 39. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora (NN 125/11, 64/15, 112/18 i 112/19), čl. 391. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15 i 94/17), u vezi sa čl. 48. Zakona o lokalnoj upravi i područnoj (regionalnoj) samoupravi (NN 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12 i 19/13, 137/15, 123/17, 98/19 i 144/20), Odluka Gradskog vijeća Grada Pule Kl: 947-03/12-01/40 Urbr: 2168/01-04-03-02-0330-4 od 30. siječnja 2012. godine i čl. 61. Statuta Grada Pule-Pola (SN Grada Pule 7/09, 16/09, 12/11, 1/13, 2/18 i 2/20).

### **OSNOVNA PITANJA KOJA SE UREĐUJU AKTOM:**

Predlaže se donošenje Odluke o prodaji garaže, sadašnjem korisniku Odor Antonu iz Pule, Stoja 9, temeljem odredbi čl. 33. do 39. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora.

### **PRIKAZ STANJA KOJE SE UREĐUJE AKTOM:**

Odlukom Gradskog vijeća Grada Pule Klasa: 947-03/12-01/40 Urbr: 2168/01-04-03-02-0330-4 od 30. siječnja 2012. utvrđen je popis poslovnih prostora i garaža u vlasništvu Grada Pule za koje je ocijenjeno da je u interesu Grada Pule prodaja dosadašnjim zakupcima odnosno korisnicima temeljem odredbi čl. 33. do 39. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora. Njime su obuhvaćena 52 poslovna prostora na Trgu I. istarske brigade i 31 garaža, te su za iste u ostavljenom roku od 90 dana od dana objavljivanja popisa, zaprimljena ukupno 44 zahtjeva za kupnju, od kojih se 22 odnose na poslovne prostore, a 22 na garaže koji se nalaze na navedenom popisu.

Anton Odor kao korisnik garaže koja je predmet prijedloga Odluke, u ostavljenom je roku podnio Gradu Puli zahtjev za kupnju garaže koju koristi kao pravni slijednik ranijeg zakupnika Mate Odora, te je utvrđeno da udovoljava svim uvjetima za prodaju garaže propisanim Zakonom.

Temeljem pravomoćnog Rješenja RH-DGU, Područni ured za katastar Pula-Pola, pod brojem KLASA: 932-07/20-02/454, Ur.broj: 541-27-02/7-20-5 dana 08. lipnja 2020.g. cijepana je k.č.br. 5206/109 u nove k.č. 5206/109, k.č. 5206/153, k.č. 5206/154, 5206/155 sve k.o. Pula.

Tržišna cijena, odnosno kupoprodajna cijena za predmetnu garažu utvrđena je temeljem nalaza vještaka graditeljske struke Ane Hećimović, dipl.ing.građ. iz tvrke Alpha Consulting d.o.o. Pula od 27.06.2022.g. godine i prihvaćena je od strane podnositelja zahtjeva, čiji je izbor da kupoprodajnu cijenu, sukladno uvjetima iz navedene Odluke Gradskog vijeća Grada Pule, isplate obročno, u roku od 10 godina ili jednokratnom isplatom kupoprodajne cijene u roku od 30 dana od dana sklapanja ugovora o kupoprodaji.

U predmetnu garažu, nisu izvršena ulaganja, te slijedom navedenoga, u ovim slučajevima nema umanjenja utvrđene tržišne cijene garaže na ime izvršenih ulaganja. Sukladno odredbi čl. 36. st. 6. Zakona, ugovor o kupoprodaji sadržavat će ograničenja navedena u točki III. prijedloga Odluke, koja se po sklapanju ugovora o kupoprodaji zabilježuju u zemljišnoj knjizi.

### **PROCJENA POTREBNIH FINACIJSKIH SREDSTAVA ZA PROVEDBU AKTA:**

Za provedbu akta nije potrebno osigurati financijska sredstva.

Pripremio: Milan Korica

**PROČELNIK**  
**Damir Prhat, dipl.ing.**

Temeljem čl. 42. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora („Narodne novine“ 125/11) i čl. 39. Statuta Grada Pula – Pola („Službene novine“ Grada Pule 7/09, 16/09 i 12/11), Gradsko vijeće Grada Pule na sjednici održanoj dana 30. siječnja 2012. godine, donijelo je

## ODLUKU o prodaji nekretnina

### I

Ovom Odlukom utvrđuju se postupak i uvjeti prodaje nekretnina u vlasništvu Grada Pule koji ispunjavaju uvjete propisane odredbama iz čl. 33. i čl. 34. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora („Narodne novine“ 125/11) (dalje: Zakon), te popis nekretnina koje Grad Pula namjerava prodati sukladno odredbama navedenog Zakona.

### II

Utvrđuje se popis nekretnina iz točke I. ove Odluke kako slijedi:

R.br.	Adresa	Opis	Zakupnik	Površina
1	Banovčeva 21	garaža	Bašan Cvetko	15,00
2	Bujska 1	garaža	Dragičević Sofija	33,00
3	Bujska 1	garaža	Borovac Marko	15,00
4	Emova 4	garaža	Fabijanić Vanja	10,85
5	Emova 4	garaža	Medaković Željko	10,85
6	Faverijska 10	garaža	Marsi Jolanda	16,00
7	Faverijska 10	garaža	Cetina Loredana	15,00
8	Krležina 7	garaža	Milotti Nello – pravni sljednik	15,00
9	Negrijeva 11	garaža	Kaštelan Ivan	15,00
10	Pazinska 20	garaža	Glavina Franka	15,00
11	Raška 2	garaža	Fabijanić Vanja	25,00
12	Rovinjska 11	garaža	Mustać Milan	15,00
13	Scalierova 7	garaža	Onorato Edi	15,00
14	Scalierova 7	garaža	Modrušan Ivan	15,00
15	Scalierova 7	garaža	Kos Dobrila	15,00
16	Scalierova 9	garaža	Darlić Marija	13,00
17	Stankovićeve 37	garaža	Hrelja Josip	15,00
18	Tartinijeva 21	garaža	Nišević Mirjana	15,00
19	Tartinijeva 21	garaža	Antonelić Otavia	15,00
20	Tartinijeva 21	garaža	Milojković Asija	15,00
21	Tartinijeva 21	garaža	Poldrugo Marija	15,00
22	Tartinijeva 21	garaža	Mele Angelo	15,00
23	Teslina 5	garaža	Klimić Biban Dina	15,00
24	Castropola 10	garaža	Stihović Ladislav	11,33
25	Stoja 7	garaža	Odor Mate	15,00

26	Viška 10	garaža	Belas Oriano	15,00
27	Viška 12	garaža	Sekanina Milan	15,00
28	Zagrebačka 21	garaža	Medančić Noris	30,00
29	Zagrebačka 27	garaža	Mendica Mario	15,00
30	Zoranićeva 8	garaža	Grdić Branko	15,00
31	Zoranićeva 8	garaža	Poropat Mate	15,00
32	Trg 1.Istarske Brigade 1	poslovni prostor	Urbis 72 d.d.	591,00
33	Trg 1.Istarske Brigade 1	poslovni prostor	Petrović Dino	197,38
34	Trg 1.Istarske Brigade 1	poslovni prostor	Mihajlović Nenad	26,62
35	Trg 1.Istarske Brigade 1	poslovni prostor	Inovine d.d.	33,23
36	Trg 1.Istarske Brigade 2	poslovni prostor	Falcon d.o.o.	471,47
37	Trg 1.Istarske Brigade 4	poslovni prostor	Bravo d.o.o.	207,18
38	Trg 1.Istarske Brigade 7	poslovni prostor	Licul Željko	52,83
39	Trg 1.Istarske Brigade 7	poslovni prostor	Ivančić Denis	34,00
40	Trg 1.Istarske Brigade 7	poslovni prostor	Ramming d.o.o.	62,70
41	Trg 1.Istarske Brigade 8	poslovni prostor	Žuti Octopus d.o.o.	60,07
42	Trg 1.Istarske Brigade 8	poslovni prostor	Canković Nadežda	28,84
43	Trg 1.Istarske Brigade 8	poslovni prostor	Kana d.o.o.	27,00
44	Trg 1.Istarske Brigade 8	poslovni prostor	Canković Nadežda	29,84
45	Trg 1.Istarske Brigade 10	poslovni prostor	Stag d.o.o.	38,12
46	Trg 1.Istarske Brigade 10	poslovni prostor	Gardena d.o.o.	34,66
47	Trg 1.Istarske Brigade 10	poslovni prostor	Fabrika d.o.o.	91,23
48	Trg 1.Istarske Brigade 10	poslovni prostor	Lanča Đino	80,84
49	Trg 1.Istarske Brigade 10	poslovni prostor	Qiqo d.o.o.	80,86
50	Trg 1.Istarske Brigade 10	poslovni prostor	Matković Valter	152,05
51	Trg 1.Istarske Brigade 10	poslovni prostor	Aquamarin d.o.o.	45,78
52	Trg 1.Istarske Brigade 10	poslovni prostor	Seal d.o.o.	82,25

53	Trg 1.Istarske Brigade 10	poslovni prostor	Italunion d.o.o.	1241,74
54	Trg 1.Istarske Brigade 10	poslovni prostor	Aquadac d.o.o.	38,47
55	Trg 1.Istarske Brigade 10	poslovni prostor	Emy Tours d.o.o.	86,19
56	Trg 1.Istarske Brigade 10	poslovni prostor	Igma Inženjering d.o.o..	101,04
57	Trg 1.Istarske Brigade 10	poslovni prostor	Marin d.o.o.	27,10
58	Trg 1.Istarske Brigade 10	poslovni prostor	Pulena d.o.o.	123,56
59	Trg 1.Istarske Brigade 10	poslovni prostor	Eleonora Mode d.o.o.	34,76
60	Trg 1.Istarske Brigade 10	poslovni prostor	Motortech Consulting d.o.o.	85,88
61	Trg 1.Istarske Brigade 10	poslovni prostor	Microdata d.o.o.	86,00
62	Trg 1.Istarske Brigade 10	poslovni prostor	Prodesu d.o.o.	86,68
63	Trg 1.Istarske Brigade 10	poslovni prostor	Tehnotrade d.o.o.	56,78
64	Trg 1.Istarske Brigade 10	poslovni prostor	Pula Inženjering, Buić i dr. j.t.d.	175,26
65	Trg 1.Istarske Brigade 10	poslovni prostor	Tic-Tac Caffè d.o.o.	37,40
66	Trg 1.Istarske Brigade 10	poslovni prostor	Pulafit d.o.o.	310,29
67	Trg 1.Istarske Brigade 10	poslovni prostor	Marčinko Helena i Jeličić Jadranka	87,35
68	Trg 1.Istarske Brigade 10	poslovni prostor	I.Vem d.o.o.	209,24
69	Trg 1.Istarske Brigade 10	poslovni prostor	Argus d.o.o.	77,25
70	Trg 1.Istarske Brigade 10	poslovni prostor	Hum d.o.o.	87,10
71	Trg 1.Istarske Brigade 10	poslovni prostor	Jurić Slava	39,63
72	Trg 1.Istarske Brigade 10	poslovni prostor	Istra Lift d.o.o.	59,85
73	Trg 1.Istarske Brigade 10	poslovni prostor	Ratex d.o.o.	87,80
74	Trg 1.Istarske Brigade 10	poslovni prostor	Aquamarin d.o.o.	44,76
75	Trg 1.Istarske Brigade 10	poslovni prostor	Kajo Gmbh d.o.o.	69,13
76	Trg 1.Istarske Brigade 10	poslovni prostor	I.Vem d.o.o.	93,60

77	Trg 1.Istarske Brigade 10	poslovni prostor	Marin d.o.o.	54,00
78	Trg 1.Istarske Brigade 10	poslovni prostor	Ratex d.o.o.	58,89
79	Trg 1.Istarske Brigade 12	poslovni prostor	Europa Star d.o.o.	1.325,75
80	Trg 1.Istarske Brigade 13	poslovni prostor	Limex d.o.o.	445,00
81	Trg 1.Istarske Brigade 14	poslovni prostor	Grad d.o.o.	304,58
82	Trg 1.Istarske Brigade 17	poslovni prostor	Omni d.o.o.	47,14
83	Trg 1.Istarske Brigade 17	poslovni prostor	Omni d.o.o.	60,07

Popis poslovnih prostora iz stavka I. ove točke Odluke objavit će se u „Službenim novinama“ Grada Pule, na oglasnoj ploči Upravnog odjela za komunalni sustav i imovinu, službenoj internet stranici Grada Pule i u dnevnom tisku.

### III

Poslovni prostori iz točke II. ove Odluke prodat će se zakupnicima poslovnih prostora koji ispunjavaju uvjete propisane odredbama iz čl. 33. i čl. 34. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora („Narodne novine“ 125/11) i u roku od 90 dana od dana objave popisa poslovnih prostora u „Službenim novinama“ Grada Pule podnesu zahtjev za kupnju.

Zahtjev za kupnju predaje se neposredno u pisarnicu Grada Pule u uredovno radno vrijeme, ili poštom, preporučenom pošiljkom na adresu Grad Pula, Upravni odjel za komunalni sustav i imovinu, Odsjek za imovinu, Forum 2, Pula, i obavezno sadrži:

- ime i prezime, odnosno naziv zakupnika, mjesto prebivališta, odnosno sjedišta i osobni identifikacijski broj (OIB) zakupnika;
- oznaka poslovnog prostora za koji se daje zahtjev za kupnju;
- ime i prezime, odnosno naziv ovlaštenog sudskog vještaka građevinske ili arhitektonske struke s liste ovlaštenih vještaka kojeg podnositelj zahtjeva predlaže za procjenu tržišne vrijednosti poslovnog prostora, odnosno izjavu da prihvaća izbor takvog vještaka od strane Grada Pule;
- izjavu o načinu plaćanja kupoprodajne cijene: odjednom, u roku od 30 dana od dana sklapanja ugovora, ili u mjesečnim obrocima, uz rok otplate od najviše 10 godina i uz kamatnu stopu od 4% godišnje;
- procjenu vrijednosti neamortiziranih ulaganja zakupnika u poslovni prostor, izrađenu od ovlaštenog sudskog vještaka građevinske ili arhitektonske struke s liste ovlaštenih vještaka;
- potvrdu o podmirenju svih dospjelih obveza prema državnom proračunu, Istarskoj županiji i Gradu Puli, osim ako je sukladno posebnim propisima odobrena odgoda plaćanja navedenih obveza, uz prilaganje odgovarajućeg dokaza;
- javnobilježnički ovjerenu izjavu zakupnika o podmirenju svih dospjelih obveza prema zaposlenicima i dobavljačima, osim ako je sukladno posebnim propisima odobrena odgoda plaćanja navedenih obveza, uz prilaganje odgovarajućeg dokaza;



- javnobilježnički ovjerenu izjavu zakupnika da predmetni poslovni prostor nije dao u podzakup ili na temelju bilo koje druge pravne osnove prepustio korištenje poslovnog prostora drugoj osobi.

Podnositelj zahtjeva čiji je zahtjev nepotpun, pozvat će se pismenim putem da dopuni zahtjev, ali je u svakom slučaju dužan poštivati rok za podnošenje zahtjeva iz stavka I. ove točke Odluke.

#### IV

Odluku o kupoprodaji poslovnog prostora iz točke II. ove Odluke, ovisno o vrijednosti poslovnog prostora, a u skladu s odredbom iz čl. 48. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi, donosi gradonačelnik Grada Pule, odnosno gradsko vijeće Grada Pule.

Ugovor o kupoprodaji sklopit će se u roku od 90 dana od dana donošenja Odluke o kupoprodaji poslovnog prostora.

Ugovor o kupoprodaji s obročnom otplatom kupoprodajne cijene sklopit će se u obliku ovršne isprave.

#### V

Na odnose vezane za predmet ove Odluke koji nisu njome propisani, primjenjuju se odredbe Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora („Narodne novine“ 125/11).

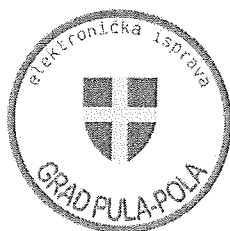
#### VI

Ova Odluka stupa na snagu danom donošenja.

Klasa: 947-03/12-01/40  
Urbroj:2168/01-04-03-02-0330-12-4  
Pula, 30. siječnja 2012.

**GRADSKO VIJEĆE GRADA PULE**

**PREDSJEDNIK  
Denis Martinčić**





Grad Pula, temeljem čl. 33. st. 4. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora (NN 125/11) i Odluke Gradskog vijeća Grada Pule Kl: 947-03/12-01/40 Urbr: 2168/01-04-03-02-0330-4 od 30. siječnja 2012. godine, objavljuje

**JAVNI POZIV**  
za podnošenje zahtjeva za kupnju poslovnog prostora u vlasništvu Grada Pule

1. Pozivaju se zakupnici poslovnih prostora u vlasništvu Grada Pule, a koji se nalaze na Popisu poslovnih prostora kojeg je utvrdilo Gradsko vijeće Grada Pule Odlukom Kl: 947-03/12-01/40 Urbr: 2168/01-04-03-02-0330-4 od 30. siječnja 2012. godine, da iskažu svoj interes za kupnju poslovnog prostora podnošenjem zahtjeva za kupnju.

2. Sastavni dio ovog Javnog poziva je Popis poslovnih prostora kojeg je utvrdilo Gradsko vijeće Grada Pule Odlukom Kl: 947-03/12-01/40 Urbr: 2168/01-04-03-02-0330-4 od 30. siječnja 2012. godine, kako slijedi:

R.br.	Adresa	Opis	Zakupnik	Površina
1	Banovčeva 21	garaža	Bašan Cvetko	15,00
<del>2</del>	Bujska 1	garaža	Dragičević Sofija	33,00
3	Bujska 1	garaža	Borovac Marko	15,00
4	Emova 4	garaža	Fabijanić Vanja	10,85
5	Emova 4	garaža	Medaković Željko	10,85
6	Faverijska 10	garaža	Marsi Jolanda	16,00
7	Faverijska 10	garaža	Cetina Loredana	15,00
8	Krležina 7	garaža	Milotti Nello – pravni sljednik	15,00
9	Negrijeva 11	garaža	Kaštelan Ivan	15,00
10	Pazinska 20	garaža	Glavina Franka	15,00
11	Raška 2	garaža	Fabijanić Vanja	25,00
12	Rovinjska 11	garaža	Mustać Milan	15,00
<del>13</del>	Scalierova 7	garaža	Onorato Edi	15,00
14	Scalierova 7	garaža	Modrušan Ivan	15,00
15	Scalierova 7	garaža	Kos Dobrila	15,00
<del>16</del>	Scalierova 9	garaža	Darlić Marija	13,00
17	Stankovićeve 37	garaža	Hrelja Josip	15,00
18	Tartinijeva 21	garaža	Nišević Mirjana	15,00
19	Tartinijeva 21	garaža	Antonelić Otavia	15,00
<del>20</del>	Tartinijeva 21	garaža	Milojković Asija	15,00
<del>21</del>	Tartinijeva 21	garaža	Poldrugo Marija	15,00
<del>22</del>	Tartinijeva 21	garaža	Mele Angelo	15,00
<del>23</del>	Teslina 5	garaža	Klimić Biban Dina	15,00
24	Castropola 10	garaža	Stihović Ladislav	11,33
25	Stoja 7	garaža	Odor Mate	15,00
<del>26</del>	Viška 10	garaža	Belas Oriano	15,00
27	Viška 12	garaža	Sekanina Milan	15,00
28	Zagrebačka 21	garaža	Medančić Noris	30,00
<del>29</del>	Zagrebačka 27	garaža	Mendica Mario	15,00
30	Zoranićeve 8	garaža	Grdić Branko	15,00
31	Zoranićeve 8	garaža	Poropat Mate	15,00

→ nema u ovoj tablici

→ pr. sljednik  
S. Rina Dabro

32	Trg 1. Istarske Brigade 1	poslovni prostor	Urbis 72 d.d.	591,00
33	Trg 1. Istarske Brigade 1	poslovni prostor	Petrović Dino	197,38
34	Trg 1. Istarske Brigade 1	poslovni prostor	Mihajlović Nenad	26,62
35	Trg 1. Istarske Brigade 1	poslovni prostor	Inovine d.d.	33,23
36	Trg 1. Istarske Brigade 2	poslovni prostor	Falcon d.o.o.	471,47
37	Trg 1. Istarske Brigade 4	poslovni prostor	Bravo d.o.o.	207,18
38	Trg 1. Istarske Brigade 7	poslovni prostor	Licul Željko	52,83
39	Trg 1. Istarske Brigade 7	poslovni prostor	Ivančić Denis	34,00
40	Trg 1. Istarske Brigade 7	poslovni prostor	Ramming d.o.o.	62,70
41	Trg 1. Istarske Brigade 8	poslovni prostor	Žuti Octopus d.o.o.	60,07
	Trg 1. Istarske Brigade 8	poslovni prostor	Canković Nadežda	28,84
43	Trg 1. Istarske Brigade 8	poslovni prostor	Kana d.o.o.	27,00
	Trg 1. Istarske Brigade 8	poslovni prostor	Canković Nadežda	29,84
45	Trg 1. Istarske Brigade 10	poslovni prostor	Stag d.o.o. <i>Novo zakup</i>	38,12
46	Trg 1. Istarske Brigade 10	poslovni prostor	✓ Gardena d.o.o.	34,66
47	Trg 1. Istarske Brigade 10	poslovni prostor	Fabrika d.o.o. <i>Novo zakup</i>	91,23
48	Trg 1. Istarske Brigade 10	poslovni prostor	Lanča Dino	80,84
49	Trg 1. Istarske Brigade 10	poslovni prostor	✓ Qiqo d.o.o.	80,86
50	Trg 1. Istarske Brigade 10	poslovni prostor	Matković Valter	152,05
51	Trg 1. Istarske Brigade 10	poslovni prostor	Aquamarin d.o.o. <i>Novo zakup</i>	45,78
52	Trg 1. Istarske Brigade 10	poslovni prostor	Seal d.o.o. <i>Novo zakup</i>	82,25
	Trg 1. Istarske Brigade 10	poslovni prostor	Italunion d.o.o. <i>Novo zakup</i>	1241,74
54	Trg 1. Istarske Brigade 10	poslovni prostor	Aquadac d.o.o. <i>Novo zakup</i>	38,47
55	Trg 1. Istarske Brigade 10	poslovni prostor	Emy Tours d.o.o. <i>Novo zakup</i>	86,19
56	Trg 1. Istarske Brigade	poslovni	Igma Inženjering d.o.o.	101,04

098/495644  
502-644

10/10

	10	prostor		
57	Trg 1. Istarske Brigade 10	poslovni prostor	Marin d.o.o. <i>new</i>	27,10
<del>58</del>	Trg 1. Istarske Brigade 10	poslovni prostor	✓ Pulena d.o.o.	123,56
59	Trg 1. Istarske Brigade 10	poslovni prostor	Eleonora Mode d.o.o. <i>new</i>	34,76
60	Trg 1. Istarske Brigade 10	poslovni prostor	Motortech Consulting d.o.o. <i>new</i>	85,88
61	Trg 1. Istarske Brigade 10	poslovni prostor	Microdata d.o.o. <i>new</i>	86,00
62	Trg 1. Istarske Brigade 10	poslovni prostor	Prodesu d.o.o. <i>new</i>	86,68
63	Trg 1. Istarske Brigade 10	poslovni prostor	Tehnotrade d.o.o. <i>new</i>	56,78
<del>64</del>	Trg 1. Istarske Brigade 10	poslovni prostor	✓ Pula Inženjering, Buić i dr. j.t.d.	175,26
65	Trg 1. Istarske Brigade 10	poslovni prostor	Tic-Tac Caffè d.o.o. <i>new</i>	37,40
66	Trg 1. Istarske Brigade 10	poslovni prostor	Pulafit d.o.o. <i>new</i>	310,29
67	Trg 1. Istarske Brigade 10	poslovni prostor	Marčinko Helena i Jeličić Jadranka	87,35
68	Trg 1. Istarske Brigade 10	poslovni prostor	I.Vem d.o.o. <i>new</i>	209,24
69	Trg 1. Istarske Brigade 10	poslovni prostor	✓ Argus d.o.o.	77,25
70	Trg 1. Istarske Brigade 10	poslovni prostor	Hum d.o.o. <i>new</i>	87,10
71	Trg 1. Istarske Brigade 10	poslovni prostor	Jurić Slava <i>new</i>	39,63
72	Trg 1. Istarske Brigade 10	poslovni prostor	Istra Lift d.o.o. <i>new</i>	59,85
73	Trg 1. Istarske Brigade 10	poslovni prostor	✓ Ratex d.o.o.	87,80
74	Trg 1. Istarske Brigade 10	poslovni prostor	2 Aquamarin d.o.o. <i>new</i>	44,76
75	Trg 1. Istarske Brigade 10	poslovni prostor	Kajo GmbH d.o.o. <i>new</i>	69,13
76	Trg 1. Istarske Brigade 10	poslovni prostor	I.Vem d.o.o.	93,60
77	Trg 1. Istarske Brigade 10	poslovni prostor	Marin d.o.o. <i>new</i>	54,00
78	Trg 1. Istarske Brigade 10	poslovni prostor	<del>2</del> Ratex d.o.o.	58,89
<del>79</del>	Trg 1. Istarske Brigade 12	poslovni prostor	Europa Star d.o.o.	1325,75
80	Trg 1. Istarske Brigade 13	poslovni prostor	Limex d.o.o.	445,00

81	Trg 1.Istarske Brigade 14	poslovni prostor	Grad d.o.o.	304,58
82	Trg 1.Istarske Brigade 17	poslovni prostor	Omni d.o.o.	47,14
83	Trg 1.Istarske Brigade 17	poslovni prostor	Omni d.o.o.	60,07

1N 2

3. Zahtjev se podnosi u roku od 90 dana od dana objave Javnog poziva, neposredno u pisarnici Grada Pule, Polanijev prolaz 2, ili putem pošte na adresu: Grad Pula, Upravni odjel za komunalni sustav i imovinu, Forum 2, Pula.

**GRAD PULA**



REPUBLIKA HRVATSKA



ISTARSKA ŽUPANIJA  
REGIONE ISTRIANA

Upravni odjel za prostorno uređenje i gradnju

Odsjek za analizu tržišta nekretnina

Pula, Riva 8

KLASA: 364-01/22-01/129

URBROJ: 2163-18-10/2-22-04

Pula, 20. srpnja 2022. godine

REPUBLIKA HRVATSKA  
GRAD PULA  
2163-7-05 UPRAVNI ODJEL ZA KOMUNALNI  
SUSTAV I UPRAVLJANJE IMOVINOM

Primljeno:	26-07-2022		
Klasifikacijska oznaka:	944-05/22-01/5	Org. jed.	01
Uredbeni broj:	2163-18-22-63	Pril.	1
		Vrij.	

GRAD PULA

Upravni odjel za komunalni sustav  
i upravljanje imovinom  
Odsjek za upravljanje imovinom

**PREDMET: Mišljenje Procjeniteljskog povjerenstva na procjembeni elaborat procjene tržišne vrijednosti nekretnine k.č. 5206/153 k.o. Pula**  
- dostavlja se

Poštovani,

temeljem Vašeg zahtjeva za dostavu mišljenja na procjembeni elaborat procjene tržišne vrijednosti nekretnine k.č. 5206/153 k.o. Pula i to elaborat broj: 34/22, izrađen u Puli, dana 27. lipnja 2022. godine od strane tvrtke „ALPHA CONSULTING d.o.o.“, Pula, stalnog sudskog vještaka graditeljske struke, područje arhitektura i procjena nekretnina Ana Hećimović, dipl.ing.građ., dostavljamo Vam mišljenje.

Zajedničko procjeniteljsko povjerenstvo je na svojoj sjednici, održanoj dana 18. srpnja 2022. godine o čemu prileži zapisnik u spisu, nakon razmatranja navedenog procjembenog elaborata utvrdilo da je isti 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).

Utvrđena cijena je prihvatljiva u odnosu na promet sličnih nekretnina s približno istog područja u približno isto vrijeme u k.o. Pula.

S poštovanjem,

Predsjednica povjerenstva  
Vedrana Hrvatin ing.građ.

**DOSTAVITI:**

1. Naslovu (veza KLASA: 944-05/22-01/5)  
- s prilogom: procjembeni elaborat
2. Arhiva

Vedrana  
Hrvatin

Digitalno potpisao:  
Vedrana Hrvatin  
Datum: 2022.07.20  
13:21:40 +02'00'



## PROCJEMBENI ELABORAT

Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine



NEKRETNINA : k.č.br. 5206/153 k.o Pula, pomoćna zgrada

VLASNICI : 1. Vlasnički dio: 1/1  
GRAD PULA

SVRHA : utvrđivanje tržišne vrijednosti radi prodaje

ELABORAT br: 34/22

NARUČITELJ : Grad Pula

### VRIJEDNOST NEKRETNINE

**76.900,00 kn = 10.219,54 €**

Direktorica:

PULA, 27.06.2022.

Ana Hećimović, dipl.ing.građ.

## **Sažetak**

**Svrha:** Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine

---

**Naručitelj procjene** Grad Pula

**Vlasnici:** Grad Pula

**Adresa nekretnine:** Pula, Ulica Stoja

**Vrsta nekretnine:** Pomoćna zgrada

**Katastarska općina:** Pula

**z.k.ul.:** 11176

**zemljišno-knjižna čestica:** 5206/153, pomoćna zgrada

**Površina zemljišta (m<sup>2</sup>):** 18 m<sup>2</sup>

---

**Netto tlocrtna površina NP (m<sup>2</sup>):** 26,09

**Netto korisna površina NKP (m<sup>2</sup>):** 11,45

**Tržišna vrijednost nekretnine (kn):** **76.911,03**  
**76.900,00 (zaokruženo)**

**Tržišna vrijednost nekretnine (€):** **10.219,54**

---

**Procjenitelj:** Ana Hećimović, dipl. ing. građ.  
Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu vrijednosti nekretnina

**SADRŽAJ:**

**1. OPĆA DOKUMENTACIJA**

**2. UVOD**

- 2.1. PRIJEDLOG
- 2.2. ZADATAK

**3. NALAZ**

- 3.1. LOKACIJA NEKRETNINE
- 3.2. IDENTIFIKACIJA
  - 3.2.1. Zemljišne knjige
  - 3.2.2. Katastar
- 3.3. PROSTORNO-PLANSKA DOKUMENTACIJA
- 3.4. ZATEČENO STANJE
  - 3.4.1. Opis zatečenog stanja
  - 3.4.2. Opremljenost (prometnice, infrastruktura...)
  - 3.4.3. Buka i zagađenja
  - 3.4.4. Iskaz površina
  - 3.4.5. Tehnički opis
  - 3.4.6. Fotodokumentacija
- 3.5. DOKUMENTACIJA I LEGALNI STATUS

**4. ODREĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI**

- 4.0. OPĆE STANJE NA TRŽIŠTU NEKRETNINA
- 4.1. IZBOR METODE PROCJENJIVANJA
- 4.2. UTVRĐIVANJE VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA
- 4.2. UTVRĐIVANJE VRIJEDNOSTI OBJEKTA
- 4.3. IZRAČUN TROŠKOVNA METODA

**5. IZJAVA PROCJENITELJA**

**6. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA I STRUČNA LITERATURA**

**7. ZAKLJUČAK**

**8. PRILOZI**



## 1. OPĆA DOKUMENTACIJA

### RJEŠENJE O OVLAŠTENJU



REPUBLIKA HRVATSKA  
Županijski sud u Puli-Pola  
Ured predsjednika suda  
Kranjčevićeva 8, 52100 Pula-Pola  
Broj: 4 Su-482/2019-6  
Datum: 2.listopada 2019.

REPUBLIKA HRVATSKA

RJEŠENJE

Županijski sud u Puli-Pola po predsjedniku suda Iztoku Krbecu, odlučujući povodom zahtjeva tvrtke ALPHA consulting d.o.o., sa sjedištem u Puli, Lošinjska 19 a, zastupane po direktorici Ani Hećimović, dipl. ing. građ., za odobravanje obavljanja poslova sudskog vještačenja pravnoj osobi, temeljem čl. 126. Zakona o sudovima (Narodne novine br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18), te čl. 4., 5., 9. i 10. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne novine br. 38/14, 123/15, 29/16, 61/19), 2. listopada 2019.,

riješio je

Tvrtki ALPHA CONSULTING d.o.o. za procjene, vještačenja i upravljanje projektima u graditeljstvu, sa sjedištem u Puli, Lošinjska 19 A, MBS:040269951, OIB:17986621934, odobrava se obavljanje poslova sudskog vještačenja graditeljske struke - područje arhitektura, nekretnine - procjena i dioba nekretnina, etažiranje, prostorno uređenje i urbanizam te vlasnički odnosi.

Imenovana tvrtka unijet će se u popis pravnih osoba za obavljanje poslova sudskog vještačenja u Županijskom sudu u Puli-Pola.

Odobrenje pravnoj osobi za obavljanje poslova sudskog vještačenja daje se na vrijeme od 4 godine, nakon čega se može ponovno odobriti obavljanje poslova sudskog vještačenja.

Obrazloženje

Tvrtaka ALPHA CONSULTING d.o.o. za procjene, vještačenja i upravljanje projektima u graditeljstvu iz Pule, podnijela je zahtjev za izdavanje odobrenja pravnoj osobi - tvrtki za obavljanje poslova sudskog vještačenja graditeljske struke - područje arhitektura, nekretnine - procjena i dioba nekretnina, etažiranje, prostorno

uređenje i urbanizam te vlasnički odnosi i uz zahtjev priložila potrebitu dokumentaciju: izvadak iz sudskog registra iz kojeg je razvidno da je tvrtka registrirana i za pružanje usluga vještačenja u graditeljstvu i usluge procjene nekretnina, rješenje o zaposleniku imenovanom za stalnog sudskog vještaka i procjenitelja, policu osiguranja od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještačenja za pravnu osobu, uvjerenje da se protiv pravne osobe ne vodi kazneni postupak.

Kako je u cijelosti udovoljeno uvjetima koje propisuje čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima i čl. 126. Zakona o sudovima, odlučeno je kao u izreci ovog rješenja.



DNA:

1. Tvrtka ALPHA CONSULTING d.o.o., Lošinjska ulica 19 a, Pula
2. Općinski sud u Puli-Pola, Ured predsjednika
3. Općinski sud u Pazinu, Ured predsjednika
4. Ministarstvo pravosuđa Republike Hrvatske, Zagreb



REPUBLIKA HRVATSKA  
TRGOVAČKI SUD U PAZINU

URED PREDsjedNIKA SUDA  
Broj: 4-Su-55/2021  
Pazin, 9. ožujka 2021.

Temeljem odredbe članka 126. Zakona o sudovima („Narodne novine“, br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18, 126/19), a u svezi s odredbom članka 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima („Narodne novine“, br. 38/14, 123/15 i 29/16., 61/19), predsjednica Trgovačkog suda u Pazinu donijela je

#### RJEŠENJE

I. ANA HEĆIMOVIĆ, dipl. ing. građ. iz Pule, Lošinjska 19 a, OIB: 48382717379, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom graditeljske struke – područje arhitektura, nekretnine - procjena i dioba nekretnina, etažiranje, prostorno uređenje i urbanizam te vlasnički odnosi na vrijeme od 4 (četiri) godine, počev od 29. ožujka 2021. za područje Trgovačkog suda u Pazinu.

II. Istekom mandata računajući od 29. ožujka 2021. imenovani sudski vještak može biti ponovno izabran.

III. Iменовani stalni sudski vještak iz točke I. izreke ovog rješenja unijet će se u Popis stalnih sudskih vještaka Trgovačkog suda u Pazinu.

#### Obrazloženje

Ana Hećimović, dipl. ing. građ. u propisanom roku od 30 dana prije isteka roka na koji je imenovana stalnim sudskim vještakom, podnijela je zahtjev za ponovnim imenovanjem stalnim sudskim vještakom graditeljske struke – područje arhitektura, nekretnine - procjena i dioba nekretnina, etažiranje, prostorno uređenje i urbanizam te vlasnički odnosi. Uz zamolbu imenovana je priložila: uvjerenje o nekražnjavanju, potvrdu o zaposlenju, preslike knjige izlaznih računa kao dokaz obavljenih vještačenja, elektronički zapis Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje, potvrde o stručnom usavršavanju, dokaz uplate sudske pristojbe, te rješenje Trgovačkog suda u Pazinu posl.br. 4 Su-100/17-2 od 29 ožujka 2017.

Uvidom u ovsudni predmet 4 Su-17/21, utvrđeno je da je podnositeljica zahtjeva dostavila policu osiguranja od odgovornosti za razdoblje od 20.1.2021. do 20.1.2022.

Za podnositeljicu zahtjeva izvršena je provjera o nepostojanju zapreka za prijam u državnu službu uvidom u uvjerenje iz kaznene evidencije br. Klasa:740-02/21-03/27735, Urbroj: 514-05-02-01-01/01-21-02 od 4. ožujka 2021.

Predsjednica Trgovačkog suda u Pazinu razmotrila je zahtjev imenovane te je nakon obavljenog uvida u priloženu dokumentaciju utvrdila da imenovana ispunjava sve uvjete propisane člankom 2. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom.

Temeljem navedenog, a s obzirom da ne postoje zapreke za imenovanje, riješeno je kao u izreci.

Dokument je elektronički potpisan:  
ADRIJANA LABINJAN  
SKOK  
Vrijeme potpisivanja:  
16-03-2021  
10:07:14  
PREDsjednica SUDA  
ADRIJANA LABINJAN  
SKOK  
L-PAZIN  
S-LABINJAN SKOK  
EN-ADRIJANA LABINJAN SKOK

#### Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja može se podnijeti žalba u roku od 15 dana od dana dostave rješenja. Žalba se podnosi putem predsjednika Trgovačkog suda u Pazinu, u dva istovjetna primjerka s dva preslika rješenja, a o žalbi odlučuje Ministarstvo pravosuđa.

#### Dna:

1. Ana Hećimović, Lošinjska 19 a, Pula
2. Ministarstvo pravosuđa i uprave
3. Popis stalnih sudskih vještaka Trgovačkog suda u Pazinu
4. Arhiva, ovdje



CERTIFICATE  
OF  
RECOGNITION

THE EUROPEAN GROUP OF VALUERS' ASSOCIATIONS (TEGoVA)  
and  
HRVATSKO DRUŠTVO SUDSKIH VJEŠTAKA I PROCJENITELJA (HDSViP)

certify that the person named below, having met all the requirements,  
is admitted to use the title of Recognised European Valuer  
and the designatory letters REV

**Ana Hecimovic REV**

**Recognised European Valuer**

Certificate Registration Number: REV-HR/HDSViP/2022/1

Issued on: 01/12/2017

Valid until: 30/11/2022

Validity of this certificate must be confirmed by the online register at [www.tegova.org](http://www.tegova.org)

Krzysztof Grzesik  
Chairman of the Board of Directors  
**TEGoVA**

Melita Bestvina  
President  
**HDSViP**

. Hrvatsko društvo sudskih vještaka i procjenitelja (HDSViP) . Frane Petrića 5 . HR-10000 Zagreb . Croatia .

## **2. UVOD**

### **2. 1. PRIJEDLOG**

Na temelju naloga naručitelja – Dopis KLASA: 372-01/12-01/178 URBROJ:2163-7-05-05-0247-22-3 od 27.06.2022 izrađena je procjene tržišne vrijednosti nekretnine, u naravi pomoćne zgrade u Puli, Ulica Stoja, nekretnina upisana u z.k.ul 11176 k.o. Pula, k.č.br. 5206/153 k.o. Pula kao pomoćna zgrada.

Predmet ovog elaborata je, kako je navedeno u Dopisu, utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnine radi prodaje sukladno odredbi članka 42 Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnih prostora (N.N. br. 125/11): procijeniti zemljište i objekt koji se nalazi na spomenutoj k.č.,a koji se procjenjuje kao objekt legalan u prostoru.

### **2. 2. ZADATAK**

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

Očevid na nekretnini obavljen je 08.06.2022. godine, kada je obavljen pregled, izmjera i fotografiranje nekretnine.

Dan kakvoće: 27.06.2022. (sukladno nalogu naručitelja)

Dan vrednovanja: 27.06. 2022. (sukladno nalogu naručitelja)

Za potrebu identifikacije i izradu procjene korištena je sljedeća službena i neslužbena dokumentacija:

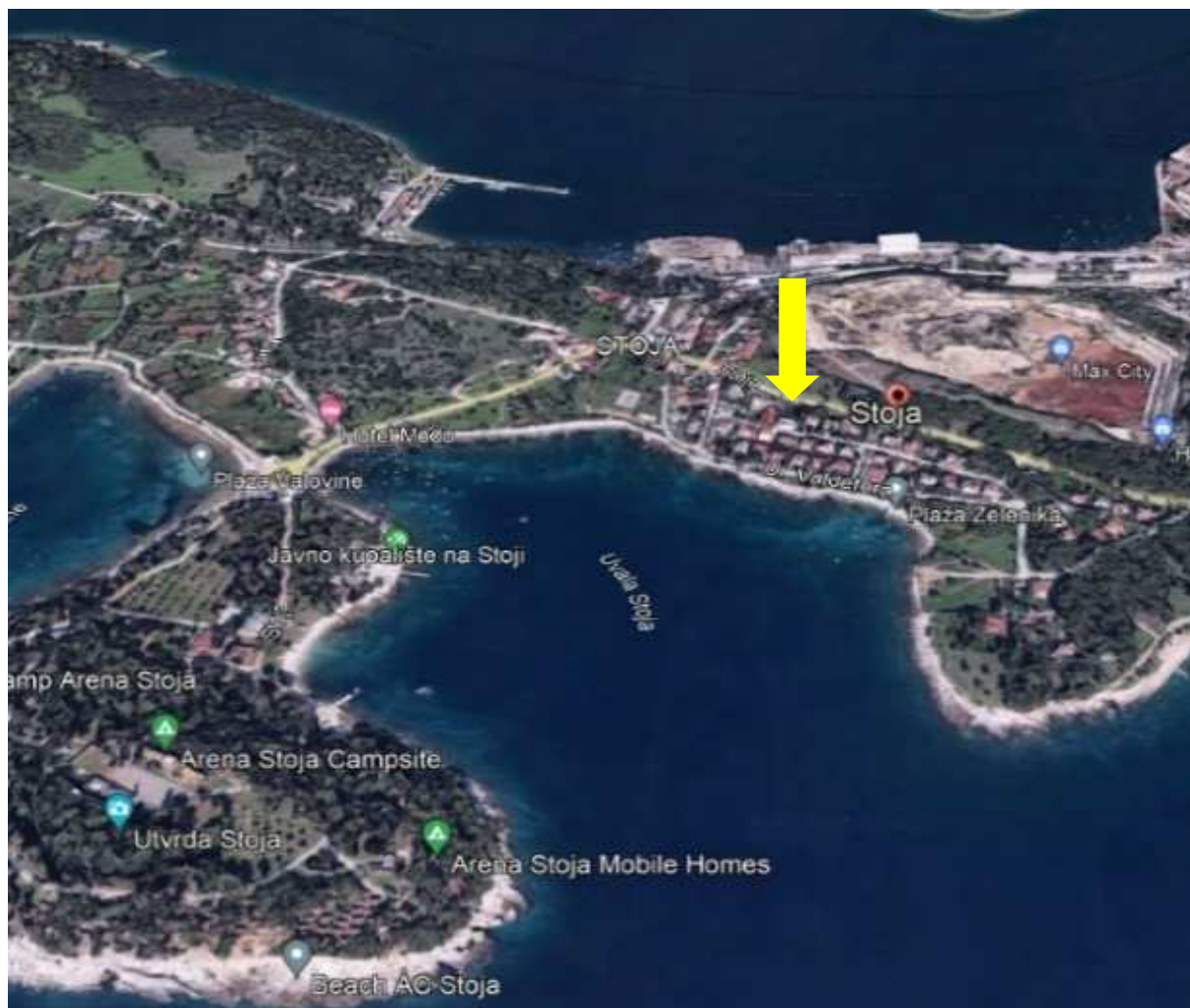
- e- ZK izvadak,
- e-Prijepis posjedovnog lista,
- e- Digitalna kopija katastra.

Prema načinu gradnje i primjenjenim materijalima procjenjuje se da je građevina izgrađena prije 15.02.1968. godine, naručitelj procjene nije dostavio akte za gradnju i uporabu. Od vremena izgradnje nije bilo rekonstrukcija, održavanje građevine je minimalno.

### 3. NALAZ

#### 3.1. LOKACIJA NEKRETNINE

Predmetna nekretnina nalazi se u unutar granica građevinskog područja grada Pula, na području naselja Stoja/Zelenika. Komunalna infrastruktura je izgrađena, u zoni su izgrađene građevine stambene namjene. Nekretnina ima pristup na javnu površinu. Smješteno uz more, orijentirano jugu, naselje Zelenika jedno je od najatraktivnijih naselja na području grada Pule. Izgradnjom trgovačkog centra u neposrednoj blizini značajno je poboljšana opremljenost urbanim sadržajima. Komunalno je opremljeno i povezano s centrom grada javnim prijevozom. Područje je uglavnom izgrađeno, malo je neizgrađenih površina što bitno utječe na cijenu nekretnina.



*Izvor: google earth*

## 3.2. IDENTIFIKACIJA

## 3.2.1. Zemljišne knjige



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Puli-Pola  
ZEMLJIŠNOKNJŽNI ODJEL PULA  
Stanje na dan: 25.06.2022. 22:42

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 324256, PULA

Broj ZK uložka: 11176

Broj zadnjeg dnevnika: Z-6172/2022

Aktivne plombe:

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A  
Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	484/6	DVORIŠTE			15	
2.	4086	PAŠNJAK			1300	
3.	5206/153	ULICA STOJA			18	
		POMOĆNA ZGRADA			18	
		UKUPNO:			1333	

## DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.1	Primljeno 29. travnja 2003. br. Z-3020/03 Na temelju prijavnog lista DGU Ureda za katastar Pula, br. UP/I-932-07/03-02/156 od 10. travnja 2003.godine, nacrti i čl. 75. st. 2. Zakona o gradnji (NN 52/99) zabilježuje se da za građevinu sagrađenu na k.č.br. 484/5 nije priložena uporabna dozvola.	

B  
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Vlasnički dio: 1/1 DRUŠTVENO VLASNIŠTVO - KORISNIK JE: OPĆINA PULA		
1.3	Zaprimljeno 20.11.2019.g. pod brojem Z-18350/2019  ZABILJEŽBA, ODBIJENI PRIJEDLOG ZA ZABILJEŽBU, Zabilježuje se odbijena zabilježba spora na kč.br. 5206/109 k.o. Pula određena Rješenjem Općinskog suda u Puli-Pola, posl. br. 7 PU P-1842/2019-2 od dana 18. studenog 2019. godine.	na 1 (5.2)
1.4	Zaprimljeno 21.07.2020.g. pod brojem Z-10202/2020  Čini se vidljivim da cijepanjem kč. br. 5206/109, nastale su u nove kč. br.:5206/109, 5206/153, 5206/154, 5206/155.	na 1 (1.3)

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: 324256, PULA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 11176

C  
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 25.06.2022.

### 3.2.2. Katastar

## Digitalna kopija katastarskog plana

26/06/2022, 16:27

Zajednički informacijski sustav zemljišnih knjiga i katastra - javna aplikacija



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

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. PULA, 324256  
k.č. br.: 5206/153

### IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 500

Izvorno mjerilo plana 1:1



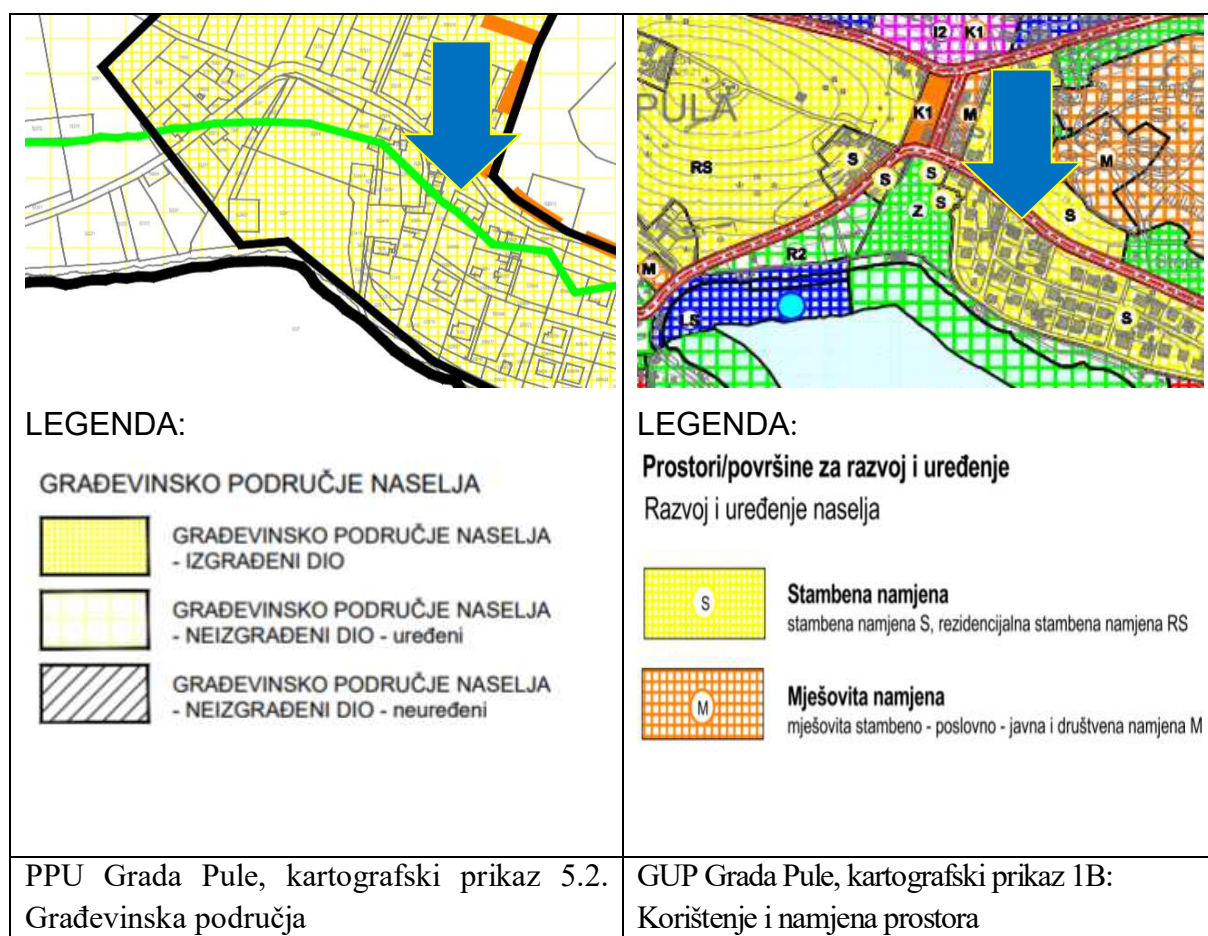
Datum ispisa: 26.06.2022



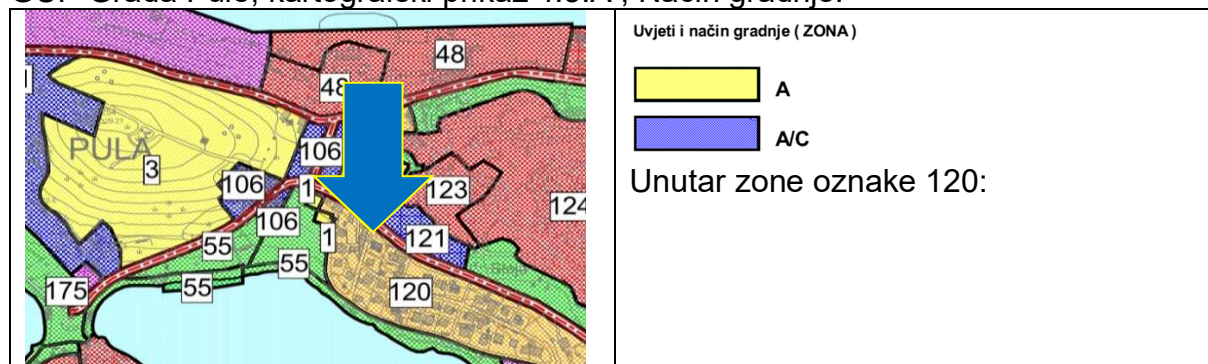
### 3.3. PROSTORNO-PLANSKA DOKUMENTACIJA

Za predmetno područje 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) i 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).

Nekretnina se, prema Prostornom planu uređenja Grada Pule, nalazi unutar granica građevinskog područja naselja, izgrađeni dio, prema Generalnom urbanističkom planu Grada Pule u zoni stambene namjene S:



GUP Grada Pule, kartografski prikaz 4.3.A ; Način gradnje:



**TABLICA LOKACIJSKIH UVJETA I NAČINA GRADNJE GRAĐEVINA SVIH NAMJENA**

TABLICA LOKACIJSKIH UVJETA I NAČINA GRADNJE GRAĐEVINA SVIH NAMJENA

oznaka zone	zona	minimalna površina izgrađenosti	maksimalna površina izgrađenosti	maksimalni koeficijent izgrađenosti	najviša visina	najveći broj etaža	obveza natječaja	UDV	građevine visokogradnje	pomoćne građevine
120	B	70	250	0,50	12	4	ne	NE	da	ne

### B. SLOBODNOSTOJEĆE GRAĐEVINE SREDNJIH GABARITA:

slobodnostojeće građevine s 2 – 6 funkcionalne jedinice, koje su od svih granica vlastite građevne čestice, osim ulične, udaljene minimalno 4 metra za građevine visine do vijenca najviše 10 metara, odnosno minimalno 6 metara za građevine visine do vijenca iznad 10 metara.

## 3.4. ZATEČENO STANJE

### 3.4.1. Opis zatečenog stanja

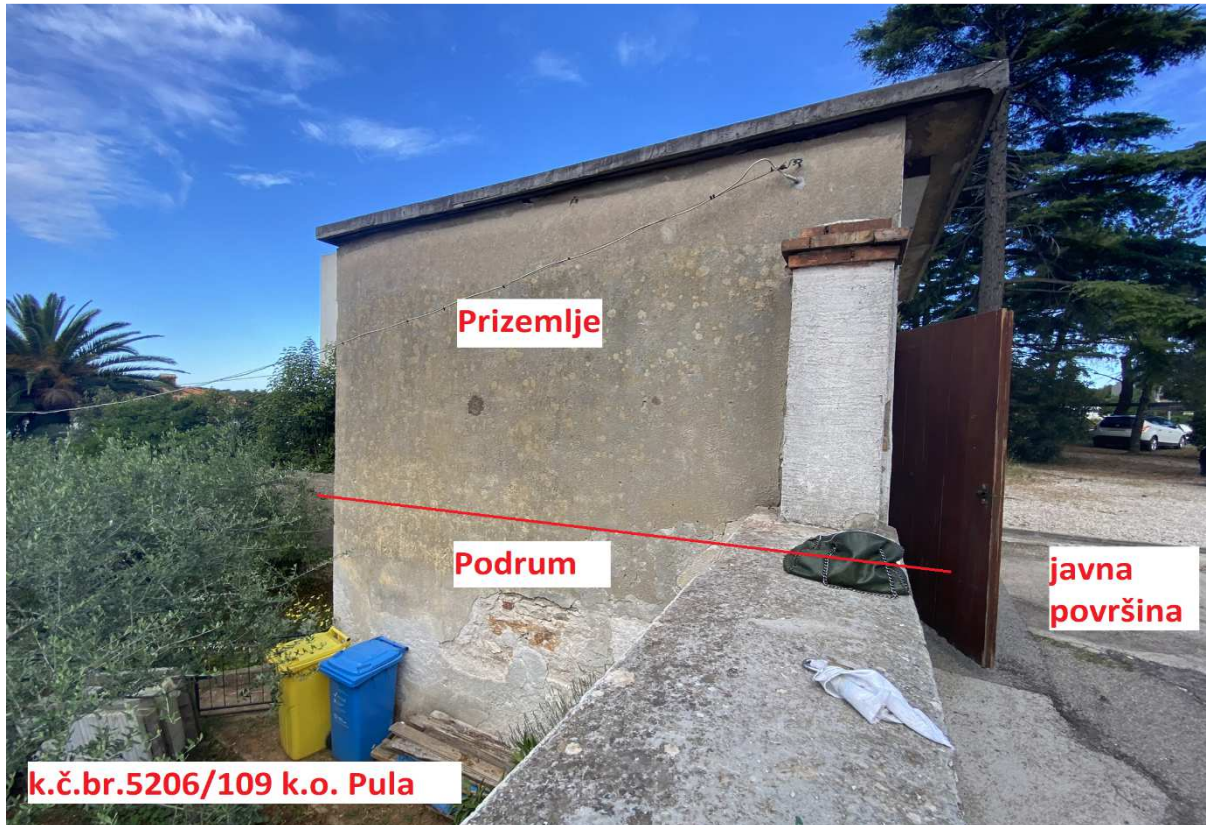
#### Podaci s očevida

Nekretnina nalazi se u na području MO Stoja, Ulica Stoja. Zona je komunalno uređena, izgrađena je komunalna infrastruktura, svi javni i društveni sadržaji nalaze se u neposrednoj blizini.

Nekretnina je u naravi zgrada koja ima dvije etaže, prizemlje sa sjeverne strane s pristupom na javnu površinu koristi se kao garaža-spremište; tlocrtno ispod prizemlja, ispod razine javne površine izgrađena je podrumaska etaža koja ima pristup sa k.č.br. 5206/109 k.o.Pula. K.č.br. 5206/109 k.o. Pula okućnica je zgradi izgrađenoj na k.č.br. 5206/90 i k.č.zgr.br. 2684/24 k.o. Pula, Ulica Stoja 9. Nekretnine oznake k.č.br. 5206/109 k.o. Pula, k.č.br. 5206/90 i k.č.zgr.br. 2684/24 k.o. Pula, Ulica Stoja 9 smještene su u razini podrumaska etaže ( niže u odnosu na javanu površinu za cca 2,5-3,0 m) tako da dio građevine koji ima pristup s predmetne okućnice u razini poda.)

**Ana Hećimović, stalni sudski vještak graditeljske struke i procjenitelj nekretnina**

Po načinu gradnje građevina koja je izgrađena na k.č.br. 5206/153 k.o. Pula slobodnostojeća je, etažnosti prizemlja i podruma ( etaže u odnosu na javnu površinu). Procjenjuje se da je izgrađena prije više od 70 godina, tijekom godina, osim nužnih radova sanacije nisu izvođeni značajniji radovi održavanja. Na dan očevida koristi se dio građevine koje ima pristup s javne površine ( prizemlje), podrumaska etaža je dotrajala, oštećena djelovanjem vlage te je nužna sanacija radi privođenja namjeni.



Prizemlje- ulaz s javne površine



Podrum- ulaz s k.č.br. 5206/109 k.o. Pula

### 3.4.2. Opremljenost (prometnice, parkiranje infrastruktura)

Prometnice:

-pristup na javnu prometnicu.

Infrastruktura:

-izgrađena je sva infrastruktura, građevina nije priključena

### 3.4.3. Buka i zagađenja

Na lokaciji nema izvora buke.

Na lokaciji nisu uočena ostala zagađenja.

### 3.4.4. Fotodokumentacija





podrum

podrum

Podrum-ulaz I ulazna vrata

Južno pročelje, ulaz u podrum s k.č.br. 5206/109 k.o. Pula

### 3.4.5. Izračun površina i volumena

- prema izmjeri tijekom očevida

Pomoćna zgrada		tlocrtna površina (m <sup>2</sup> )	koef. neto	NKP (m <sup>2</sup> )	koef. bruto	BRP (m <sup>2</sup> )	h (m)	BV (m <sup>3</sup> )
<b>Podrum, h=1,90 m</b>								
1.	spremište	10,61	0,35	3,71	1,30	13,79	2,20	30,34
UKUPNO PODRUM :		<b>10,61</b>		<b>3,71</b>		<b>13,79</b>		<b>30,34</b>
<b>Prizemlje, h=3,10 m</b>								
1	garaža/spremište	15,48	0,50	7,74	1,30	18,00	3,40	61,20
UKUPNO PRIZEMLJE :		<b>15,48</b>		<b>7,74</b>		<b>18,00</b>		<b>61,20</b>
<b>SVEUKUPNO</b>		<b>26,09</b>		<b>11,45</b>		<b>31,79</b>		<b>91,94</b>

BRP = 31,79 m<sup>2</sup>

NKP = 11,45 m<sup>2</sup>

V = 91,54 m<sup>3</sup>

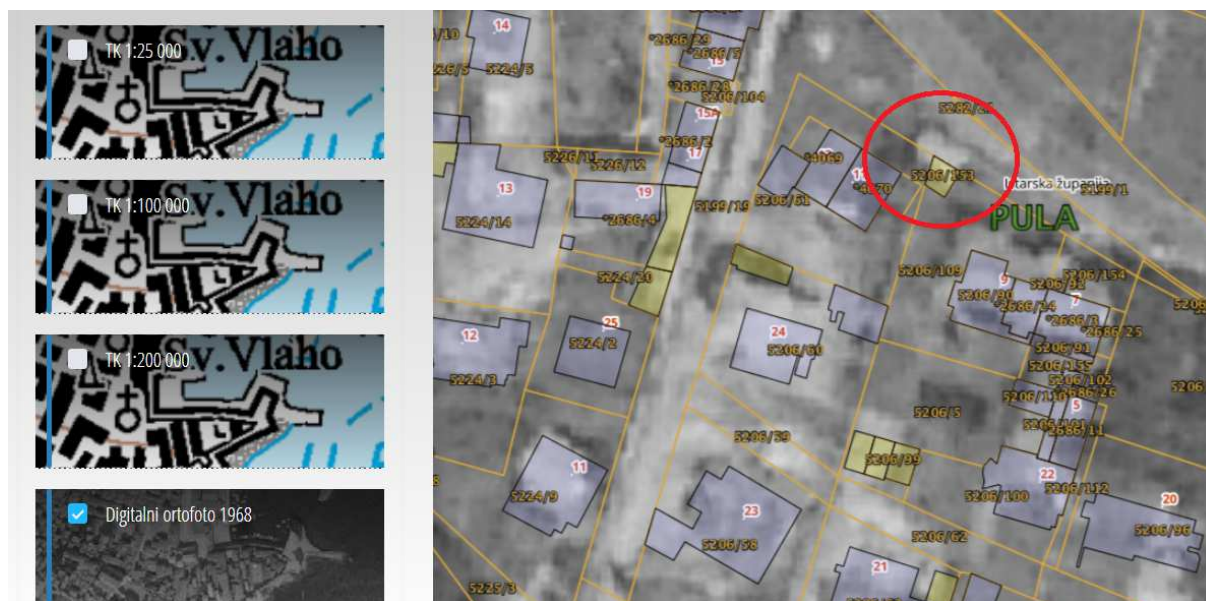
3.4.6. Tehnički opis objekta

<b>NKP:</b>	11,45 m <sup>2</sup>	
<b>O:</b>	91,54	
<b>Namjena:</b>	Pomoćna, spremište i garaža	
<b>Godina izgradnje:</b>	Procjenjuje se prije više70 godina	
<b>Adaptacija</b>	ne	
<b>Katnost:</b>	Po+P	
<b>Konstrukcija:</b>	Temelji: kameni nabačaj, beton Zidovi: kameni, NF opeka Međukatna konstrukcija: I profili, armiranobetonska ploča Krovna konstrukcija:ravni krov, I profili i armiranobetonska ploča, bitumenizirana ljepenka	
<b>Pročelje:</b>	Ožbukano, dotrajalo	
<b>Obrada zidova i stropova:</b>	Ožbukano, dotrajalo	
<b>Obrada podova:</b>	beton, dotrajalo	
<b>Stolarija:</b>	Unutrašnja st.:	-
	Fasadna st.:	drvena, dotrajalo
<b>Instalacije:</b>	Električne:	Ne
	Telefon:	Ne
	Vodovod:	Ne
	Kanalizacija:	Ne
	Plin:	Ne
	Grijanje:	Ne
	Ostalo:	-
<b>Održavanje i oprema:</b>	Prizemlje se koristi, podrum dotrajao	
<b>Nedostaci i oštećenja:</b>	Oštećenja I profila (korozija), pukotina i oštećenja, vlaga, nužna cjelovita adaptacija	
<b>Energetski certifikat:</b>	Nije predodčen	

### 3.5. DOKUMENTACIJA I LEGALNI STATUS

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

Stanje u zemljišnim knjigama i katastru je usklađeno, građevina je ucrtana u katastar zemljišta i upisana u zemljišne knjige, uvidom u raspoložive podatke vidljiva je na digitalnom ortofotu 1968:



Izvor: <https://www.katastar.hr/#>

## 4. ODREĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

### 4.0. OPĆE STANJE NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

#### Gospodarsko stanje u Republici Hrvatskoj

U posljednjem tromjesečju 2021. nastavio se rast gospodarske aktivnosti, no slabijim intenzitetom u usporedbi s ostvarenjima iz prethodnog dijela godine. Pritom se industrijska proizvodnja povećala, dok su se realni promet od trgovine na malo i građevinska aktivnost zadržali na razini iz trećeg tromjesečja iste godine. Tijekom četvrtog tromjesečja 2021. nastavio se daljnji rast zaposlenosti i smanjenje broja nezaposlenih pa su njihove vrijednosti krajem godine bile povoljnije u odnosu na razine prije izbijanja pandemije. Nastavio se ubrzavati i rast plaća. Godišnja stopa inflacije potrošačkih cijena ubrzala se u prosincu 2021. na 5,5% (s 4,8% u studenome), čemu

## **Ana Hećimović, stalni sudski vještak graditeljske struke i procjenitelj nekretnina**

su najviše pridonijele više cijene hrane, koje uz cijene energije sve više utječu na razinu ukupne inflacije. Nastavak provođenja akomodativne monetarne politike i dalje potiče nastavak pada kamatnih stopa banaka. No, vidljiva je promjena očekivanja na financijskim tržištima pa je i uz zadržavanje kamatnih stopa na tržištu novca na nultoj razini primjetan blagi porast prinosa na državne obveznice.

Godišnji rast plasmana banaka iznosio je 3,9% na kraju 2021., jednako koliko i na kraju 2020. Pritom se rast plasmana stanovništvu više nego udvostručio, s 2,1% u prosincu 2020. na 4,5% u prosincu 2021., ponajprije kao rezultat snažnog rasta stambenih kredita te, u manjoj mjeri, oporavka gotovinskih nenamjenskih kredita. S druge strane, rast plasmana nefinancijskim poduzećima istodobno se usporio s 5,6% na 2,3%.

Podaci Ministarstva financija upućuju na pogoršanje kretanja u javnim financijama u četvrtom tromjesečju 2021. u odnosu na isto razdoblje prethodne godine. Unatoč tome, manjak središnje države u 2021. bio je znatno manji u usporedbi s 2020., poglavito zbog snažnog oporavka poreznih prihoda (izvor: Informacije o gospodarskim kretanjima, veljača 2022., preuzeto sa <https://www.hnb.hr/analize-i-publikacije/redovne-publikacije/bilten>).

### **Tržište ponuđenih nekretnina**

Pregledom baze podataka e-nekretnina utvrđeno je da nema sličnih nekretnina koje su bile predmet kupoprodaje (pomoćne zgrade, etažnosti prizemlja i kata, na području naselja Stoja (kao i na području Grada Pule).

#### **4.1. IZBOR METODE PROCJENJIVANJA**

Metoda se odabire prema vrsti procjenjivane nekretnine, 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 nekretnine - odabrana je **TROŠKOVNA metoda**, a **POREDBENA metoda** se koristi kao pomoćna metoda pri izračunu vrijednosti zemljišta. **Troškovna metoda odabrana je budući da na tržištu nisu pronađene slične nekretnine koje su predmet kupoprodaje te zbog činjenice da vrijednost**



**Ana Hećimović, stalni sudski vještak graditeljske struke i procjenitelj nekretnina**  
**nekretnine, s obzirom na njezino stanje čine većim dijelom vrijednost**  
**pripadajućeg zemljišta i komunalnog doprinosa.**

**Sličnim poredbenim nekretninama smatrale bi se pomoćne zgrade etažnosti**  
**prizemlja i kata, s pripadajućim zemljištem ispod zgrade, izgrađene na**  
**zasebnim k.č.**

### **Troškovna metoda**

U troškovnoj metodi utvrđuje se troškovna vrijednost nekretnine iz troškovne vrijednosti građevina i vrijednosti zemljišta. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina uzimaju se u obzir posebno primjenom koeficijenta za prilagodbu troškovne vrijednosti.

Troškovna vrijednost građevina (bez vanjskih uređaja) proizlazi iz troškova gradnje uzimajući u obzir umanjeње vrijednosti zbog starosti građevina.

Troškovna vrijednost vanjskih građevinskih uređaja i drugih vanjskih uređaja, ako nije uključena u vrijednost zemljišta, utvrdit će se na temelju iskustvenih stopa ili na temelju normalnih troškova gradnje.

### **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 adekvatnih nekretnina.

To podrazumijeva detaljnu analizu tržišta.

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

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

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

## **4.2. UTVRĐIVANJE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE**

### **4.2.1. Obilježja predmetnog zemljišta**

- Zemljište se nalazi unutar granica građevinskog područja, uređeni dio
- Zemljište se nalazi u zoni koja je opremljena komunalnom i ostalom infrastrukturom.

### **4.2.2. Poredbene nekretnine**

Podaci o prodanim nekretninama koji se mogu smatrati poredbenim nekretninama pronađeni su u bazi e-nekretnina i na web stranici Grada Pule. S obzirom da je na području Zelenike vrlo mali broj transakcija zemljišta koriste se poredbene nekretnine i iz susjednog cjenovnog bloka, Fižela, i to transakcije u kojima su predmet kupoprodaje male površine zemljišta na kojima su izgrađene ozakonjene građevine / površine koje su dijelovi građevinske čestice postojećih građevina / površine koje je Grad Pula prodavao putem javnog natječaja. Poredbene nekretnine nisu gradive kao samostalne cjeline, nalaze se u zoni načina gradnje 120, prodane su kao dijelovi gradivih cjelina. Poredbena nekretnina 3. istih je karakteristika, osim što se nalazi unutar zone načina gradnje 7.

Slijedom navedenog, u postupku procjene izračunat je kis za sve poredbene i procjenjivanu nekretninu.

**Ana Hećimović, stalni sudski vještak graditeljske struke i procjenitelj nekretnina**

POREDBA 1.....Odluka Gradonačelnika Grada Pule KLASA:944-05/22-01/5 od 25.05.2022.

Građevinsko zemljište-1 k.č.br.5206/113 k.o.Pula, površine 35 m2, kupoprodaji ugovor od 27.5.2022., cijena 77.924.70 kn (2.026,42 kn/m2., Kis=1,00

POREDBA 2.....Odluka Gradonačelnika Grada Pule KLASA: 944-05/21-01/68 od 07.12.2021. godine

Građevinsko zemljište - k.č.br. 5224/13 k.o. Pula, površine 29 m2, k.č.br. 5226/4 k.o. Pula, površine 52 m2, k.č.br. 5224/33 k.o. Pula, površine 12 m2 i k.č.br. 5226/13 k.o. Pula, površine 5 m2, ukupna površina 98 m<sup>2</sup>, Kupoprodajni ugovor od 07.12.2021. godine, 4. k.č., kupoprodajna cijena 220.500,00 kn, (2.250,00 kn/m<sup>2</sup>),Kis= 2,00

POREDBA 3.....IDZKC 1109441

Građevinsko zemljište -1 k.č., ugovor o kupoprodaji od 14.11.2018., kupoprodajna cijena 111.256.00 kn, površina 63 m2 (1.765,97 kn/m2), Kis=2,00.

Napomena: transakcije zemljišta u kojima su prodavatelji bili javni naručitelji a nisu prodane putem javnog natječaja nisu se koristile kao poredbene nekretnine.

Obilježja koja utječu na vrijednost procijenjivane nekretnine.

Površina k.č. ( m2)	18
Vrsta građevinskog korištenja (namjena)*	S
Mjera građevinskog korištenja (koeficijent iskoristivosti)**	2,000
Kategorija zemljišta	I

\*namjena- pomoćna zgrada-garaža i spremište u funkciji stanovanja

\*\*Kis=2,00, Čestica je izgrađena 100 %, izgrađene su dvije etaže

#### 4.2.2. Prilagodba vrijednosti

Međuvremensko izjednačavanje

Indeks cijena stambenih nekretnina (<https://www.hnb.hr/statistika/statisticki-podaci/odabrane-nefinancijske-statistike/indeksi-cijena>), preuzeto dana 27.06.2022. godine.

**Tablica J3: Indeksi cijena stambenih objekata**

Godina	Tromjesečje	Bazni indeksi, 2015. = 100 <sup>a</sup>					
		Ukupno	Novi stambeni objekti	Postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
2018.	1. tr.	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57
	2. tr.	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94
	3. tr.	112,32	100,78	114,68	118,96	112,20	100,51
	4. tr.	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00
2019.	1. tr.	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59
	2. tr.	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24
	3. tr.	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98
	4. tr.	124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64
2020.	1. tr.	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31
	2. tr.	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90
	3. tr.	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35
	4. tr.	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61	119,45
2021.	1. tr.	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71
	2. tr.	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,17
	3. tr.	141,44	120,30	145,56	154,60	138,18	122,62
	4. tr.	144,99	124,98	148,97	158,32	142,51	124,37

#### 4.2.3. Izračun – poredbena metoda

Izračun poredbenom metodom, čl. 27. Pravilnika	Procjenjivana nekretnina	Poredbena 1	Poredbena 2	Poredbena 3
<b>OSNOVNI ULAZNI PODACI</b>				
Grad	Pula	Pula	Pula	Pula
Lokacija/ k.o.	Stoja	Stoja/Zelenika	Zelenika	Fižela
Nekretnina	građ.zemlj.	građ.zemlj.	građ.zemlj.	građ.zemlj.
Izvor podataka	nalog	Oduka Pula	Oduka Pula	e-nekretnine
Vrsta podataka	-	kupoprodaja	kupoprodaja	kupoprodaja
Datum transakcije	-	27.05.2022.	07.12.2022.	14.11.2018.
prodajna / tražena cijena		77.924,70	220.500,00	111.256,00
Površina m <sup>2</sup>	18,00	35,00	98,00	63,00
Cijena po m <sup>2</sup>		2.226,42	2.250,00	1.765,97
<b>PROTOK VREMENA</b>				
indeks cijena stambenih nekretnina	142,51	142,51	142,51	113,50
Vremensko usklađenje		1,00	1,00	1,26
Korigirana vrijednost po m <sup>2</sup>		2.226,42	2.250,00	2.217,34
Kategorija zemljišta - sukladno Pravilniku	I	I	I	I
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m <sup>2</sup>		2.226,42	2.250,00	2.217,34
<b>Mogućnost gradnje (kis) -koef.sukladno Prilogu 11. Pravilnika</b>				
Prilagodba	2,00	1,00	2,00	2,00
Prilagođena prodajna cijena po m <sup>2</sup>		1,45	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m <sup>2</sup>		3.228,31	2.250,00	2.217,34
Komunalna infrastruktura*	izgrađena	isto	isto	isto
Prilagodba		1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m <sup>2</sup>		3.228,31	2.250,00	2.217,34
Indikator vrijednosti po m <sup>2</sup>	2565,22	3.228,31	2.250,00	2.217,34
Usklađena vrijednost zemlj. I kategorije (kn/m <sup>2</sup> )	2565,22			
<b>STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN</b>				
Odstupanje od prosjeka (apsolutno)		-663,09	315,22	347,88
Odstupanje od prosjeka (%)		-25,85%	12,29%	13,56%
Kvadrat odstupanja		439.691,88	99.361,34	121.017,94
σ (standardno odstupanje)	469,1	18%	ZADOVOLJAVA	ZADOVOLJAVA
2σ (dvostruko standardno odstupanje)	938,1	36%	ZADOVOLJAVA	ZADOVOLJAVA

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 nema odstupanja većih od dozvoljenih.

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

Vrijednost zemljišta I kategorije:  $1,00 * 2.565,22 \text{ kn/m}^2 = 2.565,22 \text{ kn/m}^2$

Tržišna vrijednost:  $18 \text{ m}^2 \times 2.565,22 \text{ kn/m}^2 = 46.173,96 \text{ kn}$

Vrijednost zemljišta kojeg čine k.č.br. 5206/153 k.o. Pula površine 18 m<sup>2</sup> iznosi 46.173,96 kn.

#### 4.3. UTVRĐIVANJE VRIJEDNOSTI GRAĐEVINE

##### Vrijednost novogradnje

Etalonska cijena građenja dana je u Narodnim Novinama 59/2020 – 6.000,00 kn/m<sup>2</sup> za sve građevine osim za primjenu u Zakonu o društveno poticanoj stanogradnji. Etalonska cijena građenja odnosi se na građenje stambenih građevina.

*U etalonsku vrijednost uračunati su svi troškovi u vezi s izgradnjom (projektiranje, građenje, nadzor i dr.) uključivo vodni doprinos i porez na dodanu vrijednost, izuzev troškova koji se odnose na zemljište, uređenje komunalne infrastrukture i priključke građevine na infrastrukturu.*

##### Cijena građenja

Obzirom na vrstu građevine (pomoćna zgrada), tipologiju i način izgradnje odabrana cijena građenja je

4.500,00 kn/m<sup>2</sup> NKP

Izvedeni radovi te ugrađena oprema i materijali niže su kvalitete od prosječne, instalaterski radovi nisu izvedeni, završni radovi su dotrajali, nužna je adaptacija: svih završnih radova, zamjena stolarije, žbuka i podova, sanacija krova.

##### Komunalni i vodni doprinos

Komunalni doprinos obračunava se sukladno propisima JLS, nekretnina se nalazi u Zoni I, stambena namjena  $J_c = 0,80 * 0,10 * 1.382,86 \text{ kn/m}^2 = 110,63 \text{ kn/m}^2$  .

Vodni doprinos uračunat je u cijenu građenja

##### Priključci na komunalnu infrastrukturu

Prostor nema izvedene priključke na komunalnu infrastrukturu.

##### Umanjenje vrijednosti zbog starosti objekta

Nova građevinska vrijednost umanjuje se zbog starosti građevina.

Procjenjuje se da je starost građevine 70 godina

Održivi vijek trajanja objekata obzirom na tipologiju izgradnje je 60-80 godina, odabrano 80 godina.

##### Umanjenje vrijednosti zbog nedostataka i šteta

Nema umanjenja

##### Umanjenje vrijednosti zbog nedozvoljene gradnje

Nema umanjenja, građevina se procjenjuje kao zakonito izgrađena. Prema zatečenom stanju dio otvora na pročeljima nije izvorni.

Faktor korištenja zgrade  
(FK)

		<b>A lokacija/tržište</b>	<b>B- zgrada općenito</b>	<b>C-stanje zgrade</b>
<b>1</b>	Uporabljivost u potpunosti i dugoročno dana / osigurana	optimalna lokacija, velika potražnja za vrstom objekta skoro nema ponude	vrlo dobra infrastruktura, vrlo dobro oblikovanje, dobra prostorna organizacija, visoka fleksibilnost	nema oštećenja, puna stabilnost, puna uporabivost, daljnje korištenje nije smanjeno
<b>2</b>	Uporabljivost dovoljna i dugoročno dana /osigurana	dobra lokacija, redovita potražnja za vrstom objekta, skoro mala ponuda	vrlo dobra infrastruktura, vrlo dobro oblikovanje, dobra prostorna organizacija, dovoljna fleksibilnost	mala oštećenja, puna stabilnost, još dobra uporabivost, daljnje korištenje jedva smanjeno
<b>3</b>	Uporabljivost smanjena ali srednjoročno dana /osigurana	srednja lokacija, još postoji potražnja za vrstom objekta, skoro dovoljna ponude	dovoljna infrastruktura, prosječno oblikovanje, prosječna prostorna organizacija, umjerena fleksibilnost	jasna oštećenja, smanjena stabilnost, prosječna uporabivost, daljnje korištenje smanjeno
<b>4</b>	Uporabljivost ograničeno dana/osigurana	umjerena lokacija, mala potražnja za vrstom objekta, bogata ponuda	dovoljna infrastruktura, umjereno oblikovanje, umjerena prostorna organizacija, mala fleksibilnost	jasna oštećenja, smanjena stabilnost, smanjena uporabivost, daljnje korištenje jasno smanjeno
<b>5</b>	Uporabljivost kratkoročno dana /osigurana	nezadovoljavajuće lokacija, jedva postoji/ne postoji potražnja za vrstom objekta velika ponuda	nedovoljna infrastruktura, umjereno oblikovanje, nedovoljna prostorna organizacija, bez fleksibilnosti	znatna oštećenja, smanjena stabilnost, nedovoljna uporabivost, daljnje korištenje samo kratkoročno

**OSTATAK ODRŽIVOG VIJEKA KORIŠTENJA pomoćna građevina Ulica Stoja**

Starost građevine (G) - prosječno	god.	70
Održivi vijek korištenja (OVK) - prilog 9	god.	80
Preostali vijek korištenja (OVG-G)	god.	10
Faktor korištenja - odabran iz FK MATRICE	FK	3,0
Relativna starost (G/OVK)	%	88%
Ostatak održivog vijeka korištenja (OOVK) - prilog 10	40,0%	32,00
Zamjenska starost (OVK-OOVK)	god.	48,00
Linearni otpis (zamjenska starost/OVK)	%	60,0%

**Ana Hećimović, stalni sudski vještak graditeljske struke i procjenitelj nekretnina**

<b>Elementi izračuna</b>	<b>k.č.br.5206/153</b>	<b>k.o. Pula</b>
--------------------------	------------------------	------------------

<b>Zemljište</b>	<b>2.565,22</b> kn/m <sup>2</sup>
	18,00 m <sup>2</sup> × 2.565,22 kn/m <sup>2</sup> = 46.173,96 kn
<b>UKUPNO:</b>	-

<b>Građevina -stambena</b>	
NKP	11,45 m <sup>2</sup>
BV	91,54 m <sup>3</sup>
Komunalni doprinos	91,54 m <sup>3</sup> × 110,63 kn/m <sup>3</sup> = 10.127,07 kn
Troškovi komunalnih priključaka	11,45 m <sup>2</sup> × 0,00 kn/m <sup>2</sup> = 0,00 kn
<b>Ukupni troškovi</b>	<b>10.127,07 kn</b>
<b>Nova građevinska vrijednost</b>	11,45 m <sup>2</sup> × 4.500,00 kn/m <sup>2</sup> = 51.525,00 kn
Linearni otpis (zamjenska starost/OVK)	60,0%
<b>Preostala vrijednost zgrade</b>	<b>20.610,00 kn</b>

<b>UKUPNA VRIJEDNOST</b>	
Vrijednost zemljišta	46.173,96 kn
<i>pomoćna zgrada</i>	
Preostala vrijednost zgrade	20.610,00 kn
Komunalni doprinos	10.127,07 kn
Troškovi priključenja	0,00 kn
<i>pomoćna građevina</i>	
<i>Uređenje okoliša</i>	
<b>Preliminarna vrijednost nekretnine</b>	<b>76.911,03 kn</b>

Koeficijent za prilagodbu 1,00

**Tržišna vrijednost nekretnine 76.911,03 kn**

Za predmetnu nekretninu nisu pronađeni podaci za prilagodbu tržištu te je odabrana vrijednost koeficijenta 1,00



## **5. IZJAVA PROCJENITELJA**

1. Pružena usluga obavljena je sukladno priznatim procjenjivačkim standardima i propisima RH.
2. Kod procjene sam djelovala sam kao neovisna stranka, koristeći se najbolje svim dostupnim podacima.
3. Nisam osobno zainteresirana za predmet procjene.
4. Moja naknada ni na koji način ne ovisi o zaključima o vrijednosti.
5. Pretpostavljam, bez neovisne verifikacije, točnost podataka koji su mi predočeni
6. Procjena je načinjena u skladu sa kodeksom etike i važećim standardima
7. Ispunjavam stručnu spremu i imam ovlaštenje za obavljenje ove procjene
8. Procjena je izrađena u 3 istovjetna primjerka, od kojih jedan ostaje u arhivi procjenitelja

Izradila:

Ana Hećimović, dipl.ing.građ.  
stalni sudski vještak graditeljske struke  
i procjenu vrijednosti nekretnina

Direktorica:

Ana Hećimović, dipl.ing.građ.

## **6. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA I STRUČNA LITERATURA**

### **Građevinski propisi**

Zakon o prostornom uređenju NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19)

Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19)

Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13, 65/17 i 14/19)

### **Propisi o vrednovanju**

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)

Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN105/15)

Podatke o etalonskoj cijeni građenja (NN 59/20)

Podatak o prosječnim cijenama građenja 1 m<sup>3</sup> etalonske građevine (NN 59/10)

### **Propisi o vlasništvu**

Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141706, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12 i 152/14)

Zakon o zemljišnim knjigama (NN 63/19)

### **Ostalo**

Posebni propisi jedinica lokalne samouprave

## **7. ZAKLJUČAK**

Procijenjena tržišna vrijednost nekretnine, pomoćne zgrade etažnosti podruma i prizemlja, NP=26,09 m<sup>2</sup>, NKP=11,45 m<sup>2</sup> i zemljišta k.č.br. 5206/153 k.o. Pula, površina zemljišta 18 m<sup>2</sup>, iznosi (zaokruženo):

**76.900,00 kn = 10.219,54 €**

*Tržišna vrijednost iskazana je bez poreza koji regulira vrijednost nekretnine*

*Tečaj: 1 EUR = 7,5248 kn (srednji tečaj HNB na dan 27.06.2022.)*

Izradila:

Ana Hećimović, dipl.ing.građ.  
stalni sudski vještak graditeljske struke  
i procjenu vrijednosti nekretnina


Direktorica:

Ana Hećimović, dipl.ing.građ.

## **8. PRILOZI**

- Dopis – pisani nalog Naručitelja



REPUBLIKA HRVATSKA  
ISTARSKA ŽUPANIJA  
 GRAD PULA-POLA  
UPRAVNI ODJEL ZA  
KOMUNALNI SUSTAV  
I UPRAVLJANJE IMOVINOM  
Odsjek za upravljanje imovinom

REPUBBLICA DI CROAZIA  
REGIONE ISTRIANA  
 CITTÀ DI PULA-POLA  
ASSESSORATO  
AL SISTEMA COMUNALE E  
ALLA GESTIONE DEL PATRIMONIO  
Sezione per la gestione del patrimonio



KLASA:372-01/12-01/178  
URBROJ:2163-7-05-05-0247-22-3  
Pula, 27.06.2022.

ALPHA CONSULTING D.O.O  
LOŠINJSKA ULICA 19A  
52100 Pula

PREDMET: KUPNJA POSLOVNOG PROSTORA - STOJA 9  
Dopis

Poštovani,

Molimo da u ime i za račun ovog upravnog odjela izradite procjembeni elaborat za procjenu vrijednosti nekretnine – poslovnog prostora (garaže) izgrađenog na k.č. 5206/153 k.o. Pula, u naravi pomoćna zgrada površine 18 m<sup>2</sup> u ulici Stoja u Puli, radi prodaje sukladno odredbi članka 42 Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnih prostora (N.N. br. 125/11). Stoga treba procjeniti zemljišta i vrijednost objekta koji se nalazi na spomenutoj čestici, a koji se procjenjuje kao objekt legalan u prostoru.

Datum vrednovanja i datum kakvoće je datum izrade procjembenog elaborata.

S poštovanjem,

**PROČELNIK**  
**Robert Stemberger, dipl.ing.geod.**