



ŽUPAN – PRESIDENTE

KLASA/CLASSE: 940-01/22-01/03
URBROJ/N.PROT: 2163-01/11-22-02
Pula-Pola, 17. listopada 2022.

SKUPŠTINA ISTARSKE ŽUPANIJE
n/p predsjednice Sandre Čakić Kuhar
Dršćevka 3,
52 000 Pazin

PREDMET: Odluka o stjecanju prava vlasništva bez naknade - darovanjem u korist Istarske županije nekretnine k.č. br. 632/2 k.o. Pula u vlasništvu Opće bolnice Pula

Na temelju članka 65. Statuta Istarske županije ("Službene novine Istarske županije", br. 10/09, 4/13, 16/16, 1/17, 2/17, 2/18, 30/18 – pročišćeni tekst, 10/20, 6/21 i 20/22 – pročišćeni tekst), Župan Istarske županije dana 17. listopada 2022. godine, donosi

ZAKLJUČAK

1. Daje se suglasnost Općoj bolnici Pula na Odluku Upravnog vijeća, broj: UV 170 el./22 od 06. listopada 2022. o prijenosu prava vlasništva nekretnine k.č.br. 632/2, k.o. Pula Istarskoj županiji bez naknade.
2. Prihvaća se nacrt i utvrđuje prijedlog Odluke o stjecanju prava vlasništva bez naknade - darovanjem u korist Istarske županije nekretnine k.č. br. 632/2 k.o. Pula u vlasništvu Opće bolnice Pula.
3. Akt iz točke 2. ovog Zaključka sastavni je dio istog, te se upućuje Skupštini Istarske županije na razmatranje i usvajanje.
4. Za izvjestitelja po točki 2., a vezano za točku 3. ovog Zaključka određuje se pročelnica Upravnog odjela za zdravstvo i socijalnu skrb Gordana Antić.
5. Ovaj Zaključak stupa na snagu danom donošenja.

Župan
Boris Miletić

Na temelju odredbi članka 391. stavka 2. 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, 90/10, 143/12, 152/14), članka 3. Odluke o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Istarske županije ("Službene novine Istarske županije" br. 10/20, 23/20) te članka 43. stavak 1. toč. 13. Statuta Istarske županije ("Službene novine Istarske županije" br. 10/09, 4/13, 16/16, 1/17, 2/17, 2/18, 10/20 i 6/21)., Skupština Istarske županije na sjednici održanoj dana _____ godine, donosi

ODLUKU

o stjecanju prava vlasništva bez naknade - darovanjem u korist Istarske županije nekretnine k.č. br. 632/2 k.o. Pula u vlasništvu Opće bolnice Pula

Članak 1.

Utvrđuje se:

- da je Istarska županija zamolbom KLASA: 940-01/22-01/05, URBROJ: 2163-06/6-22-04 od 29. srpnja 2022. g. zatražila od Opće bolnice Pula prijenos u vlasništvo nekretnine k.č. br. 632/2 k.o. Pula bez naknade, a za potrebe osiguranja prostornih uvjeta za rad ostalih zdravstvenih ustanova čiji je županija osnivač (Nastavni zavod za hitnu medicinu, Istarski domovi zdravlja) u svrhu pružanja javne zdravstvene zaštite u Istarskoj županiji;
- da je Upravno vijeće Opće bolnice Pula prihvatilo zamolbu te donijelo Odluku broj: UV 170 el./22 od 06. listopada 2022. o prijenosu prava vlasništva nekretnine k.č.br. 632/2, k.o. Pula Istarskoj županiji bez naknade;
- da je župan Zaključkom KLASA: _____ URBROJ: _____ od _____ dao suglasnost na Odluku Upravnog vijeća Opće bolnice Pula , broj: UV 170 el./22 od 06. listopada 2022. o prijenosu prava vlasništva nekretnine k.č.br. 632/2, k.o. Pula Istarskoj županiji bez naknade;
- da je predmetno stjecanje prava vlasništva nekretnine, sa svrhom utvrđenom u al. I. ovog članka, u interesu i cilju općeg gospodarskog i socijalnog napretka građana Istarske županije.

Članak 2.

Prihvata se stjecanje prava vlasništva bez naknade u korist Istarske županije na k.č. br. 632/2 k.o. Pula, oznaka zemljišta: SANTORIOVA ULICA površine 3687 m² (DVORIŠTE površine 3195 m², IZGRAĐENO ZEMLJIŠTE površine 54 m², BOLNICA površine 438 m²), upisana u z.k. uložak br. 4784 .

Članak 3.

Sukladno Procjembenom elaboratu izrađenom od Ane Hećimović, dipl.ing.građ., broj: 54/22 od 03. listopada 2022. utvrđena tržišna vrijednost nekretnine koja je predmet darovanja iznosi 8.280.000,00 (slovima: osam milijuna dvjesto osamdeset tisuća) kuna, odnosno 1.100.332,23 EUR (preračunato prema tečaju HNB-a na dan vrednovanja 03.10.2022: 7,525 kn).

Članak 4.

Međusobna prava i obveze darovatelja Opće bolnice Pula i obdarenika Istarske županije uredit će se ugovorom o darovanju, čiji tekst je u prilogu ove Odluke i čini njezin sastavni dio.

Ugovor o darovanju sklopiti će se u obliku javnobilježničkog akta, sukladno odredbama članka 53. Zakona o javnom bilježništvu (Narodne novine, br. 78/93, 29/94, 162/98, 16/07, 75/09, 120/16, 57/22).

Ovlašćuje se župan Istarske županije za sklapanje i potpisivanje ugovora o darovanju iz stavka 1. ovog članka u obliku javnobilježničkog akta.

Članak 5.

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od objave u "Službenim novinama Istarske županije".

KLASA:
URBROJ:
Pazin,

REPUBLIKA HRVATSKA
SKUPŠTINA ISTARSKE ŽUPANIJE

Predsjednica
Sandra Čakić Kuhar

Dostaviti:

1. Županu Istarske županije
2. Upravni odjel za proračun i financije
3. Upravni odjel za prostorno uređenje i gradnju
4. Upravni odjel za zdravstvo i socijalnu skrb
5. Opća bolnica Pula
6. Nastavni zavod za hitnu medicinu IŽ
7. Istarski domovi zdravlja
8. Objava
9. Pismohrana, ovdje.

OBRAZLOŽENJE

I. PRAVNI TEMELJ ZA DONOŠENJE OVOG AKTA

Pravni temelj za donošenje ove Odluke sadržan je u članku 391. stavku 2. 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, 90/10, 143/12, 152/14), članku 3. Odluke o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Istarske županije ("Službene novine Istarske županije" br. 10/20, 23/20) te člancima 43. i 84. Statuta Istarske županije ("Službene novine Istarske županije" br. 10/09, 4/13, 16/16, 1/17, 2/17, 2/18, 10/20 i 6/21).

Članak 391. stavak 2. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima propisuje da se obveza raspolaganja stvarima u vlasništvu jedinica područne (regionalne) samouprave na osnovi javnog natječaja i uz naknadu po tržišnoj cijeni ne odnosi na slučajeve kada pravo vlasništva na nekretninama u vlasništvu jedinica područne (regionalne) samouprave stječu, između ostalih taksativno nabrojanih, pravne osobe u vlasništvu Republike Hrvatske i kumulativno ako je to u interesu i cilju općeg gospodarskog i socijalnog napretka njezinih građana.

Sukladno članku 3. stavku 1. Odluke o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Istarske županije, tijela nadležna za upravljanje i raspolaganje imovinom u vlasništvu Istarske županije su Župan Istarske županije i Skupština Istarske županije, ovisno o vrijednosti imovine, pod uvjetima propisanim zakonom, Statutom Županije, ovom Odlukom i drugim propisima.

Sukladno članku 43. stavku 1. točki 13. Statuta Istarske županije, Skupština Istarske županije donosi odluku o uvjetima, načinu i postupku gospodarenja imovinom županije, te odlučuje o stjecanju i otuđivanju nekretnina i pokretnina županije i drugom raspolaganju imovinom u skladu sa Zakonom, statutom i posebnim propisima, pojedinačne vrijednosti veće od 1.000.000,00 kn.

II. OSNOVNA PITANJA KOJA SE RJEŠAVAJU OVIM AKTOM

Istarska županija, je dopisom Župana od 29. srpnja 2022. podnijela Općoj bolnici Pula zamolbu za prijenosom Istarskoj županiji u vlasništvo nekretnine na k.č.br. 632/2 k.o. Pula, bez naknade. U zamolbi se navodi kako bi Istarska županija koristila nekretninu za potrebe zdravstvenih ustanova čiji je osnivač Istarska županija i u svrhu pružanja javne zdravstvene zaštite u Istarskoj županiji.

Na predmetnoj nekretnini nalazi se tzv. Zgrada stare hitne/citologije odnosno bivše Poliklinike, na adresi Zagrebačka 30, Pula. Dio predmetne zgrade se prethodno više godina koristio za potrebe rada Nastavnog zavoda za hitnu medicinu Istarske županije, Uprave i Ispostave Pula.

U 2022. godini je Opća bolnica Pula dala dio zgrade na korištenje, na rok od 2 godine bez naknade, Nastavnom zavodu za hitnu medicinu Istarske županije zgrade i to dio etaže prizemlja, površine 260 m², u naravi dio prostora u kojima je bio smješten Odjel za transfuzijsku medicinu s ulazom u prostore sa zapadne strane.

Također je dio etaže prizemlja predmetne zgrade, površine 130 m², u naravi dio prostora u kojima je bio smješten Odjel za transfuzijsku medicinu s ulazom u prostore s istočne strane,

dan na korištenje Istarskim domovima zdravlja, za potrebe rada ambulante posebnog dežurstva i obavljanje djelatnosti sanitetskog prijevoza, na rok od 2 godine bez naknade.

Upravno vijeće Opće bolnice Pula donijelo je Odluku broj: UV 170 el./22 od 06. listopada 2022. u kojoj navodi kako se nekretnina u vlasništvu Opće bolnice Pula, označena kao k.č.br. 632/2, dvorište, izgrađeno zemljište, površine 3687 m², Santoriova ulica u Puli, upisana u z.k.ul. 4784 zemljišne knjige Općinskog suda u Puli, u naravi zgrada bivše Poliklinike, prenosi u vlasništvo Istarske županije, bez naknade.

Sukladno čl. 16. Statuta Opće bolnice Pula, upravno vijeće bolnice odlučuje uz prethodnu suglasnost osnivača, o stjecanju i otuđenju nekretnina, te o drugim stvarno pravnim raspolaganjima nekretninama, bez obzira na vrijednost nekretnine. Člankom 65. alinejom 14. Statuta Istarske županije propisno je kako Župan daje suglasnost pravnim osobama u vlasništvu ili većinskom suvlasništvu županije i ustanovama na odluku o stjecanju i otuđivanju ukoliko je vrijednost tog raspolaganja veća od iznosa utvrđenog statutom ustanove.

Slijedom navedenog, predlaže se da Župan svojim Zaključkom daje suglasnost Općoj bolnici Pula na Odluku Upravnog vijeća kojim se odlučuje o darovanju nekretnine Istarskoj županiji.

Istim Zaključkom Župan također predlaže Skupštini donošenje Odluke o stjecanju prava vlasništva bez naknade - darovanjem u korist Istarske županije nekretnine k.č. br. 632/2 k.o. Pula u vlasništvu Opće bolnice Pula, obzirom da Skupština Istarske županije sukladno Statutu Istarske županije odlučuje o stjecanju nekretnina županije čija je vrijednost veća od 1.000.000,00 kn.

Predmetno darovanje sukladno je odredbama gore navedenog članka 391. stavku 2. 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, 90/10, 143/12, 152/14) te također i članicama 6. i 7. te 26. i 27. u svezi s člankom 71. Odluke o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Istarske županije („Službene novine Istarske županije“, br. 10/20 i 23/20).

Sukladno članku 26., nekretnine u vlasništvu Županije mogu se darovati isključivo Republici Hrvatskoj, jedinicama lokalne i područne (regionalne) samouprave te pravnim osobama u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske odnosno pravnim osobama u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, bez provođenja javnog natječaja, ako je to u interesu i cilju općeg gospodarskog i socijalnog napretka njezinih građana. Sukladno članku 27. nekretnine se mogu darovati u svrhu općeg, gospodarskog i socijalnog napretka njezinih građana.

Sukladno članku 71., odredbe Odluke na odgovarajući način se primjenjuju i na raspolaganje i upravljanje nekretninama u pravnih osoba čiji je osnivač ili većinski vlasnik županija ako posebnim zakonima ili općim aktima osnivača za pojedine vrste Korisnika ili oblike raspolaganja nije propisano drugačije. Navedene pravne osobe dužne su pribaviti suglasnost nadležnog tijela Županije kao osnivača na odluku o raspolaganju nekretninom, putem nadležnog upravnog tijela Županije, ovisno o vrijednosti nekretnine, kada je navedena obveza propisana zakonom, statutom Županije ili Statutom Korisnika.

U predmetnom slučaju, Opća bolnica Pula daruje nekretninu Istarskoj županiji, svom osnivaču i jedinici područne (regionalne) samouprave te je Župan svojim Zaključkom dao suglasnost na odluku Upravnog vijeća Opće bolnice Pula o darovanju. Darovanje je u interesu i cilju općeg gospodarskog i socijalnog napretka građana Istarske županije, obzirom da će Istarska

županija koristiti nekretninu za potrebe zdravstvenih ustanova čiji je osnivač i u svrhu pružanja javne zdravstvene zaštite u Istarskoj županiji.

Sukladno odredbi članka 7. Odluke o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Istarske županije, izrađen je Procjembeni elaborat, od strane procjeniteljice Ane Hećimović, dipl.ing.građ., broj: 54/22 od 03. listopada 2022. kojim je utvrđeno da tržišna vrijednost nekretnine koja je predmet darovanja iznosi 8.280.000,00 (slovima: osam milijuna dvjesta osamdeset tisuća) kuna, odnosno 1.100.332,23 EUR (preračunato prema tečaju HNB-a na dan vrednovanja 03.10.2022: 7,525 kn). Zajedničko procjeniteljsko povjerenstvo izdalo je mišljenje KLASA: 364-01/22-01/203, URBROJ: 2163-18/4-22-04 od 11.10.2022.

Predmetno darovanje je, sukladno odredbama članka 6. Odluke o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Istarske županije, raspravljeno i na sjednici Povjerenstva za upravljanje i raspolaganje imovinom u vlasništvu Istarske županije održanoj 04. listopada 2022. te je Povjerenstvo donijelo pozitivno mišljenje.

III. FINACIJSKA SREDSTVA POTREBNA ZA PROVEDBU OVOG AKTA

Sve troškove u svezi s ovim Ugovorom te uknjižbom prava građenja financirat će Istarska županija. Navedeni troškovi uključuju troškove izrade procjembenog elaborata te troškove izrade javnobilježničkog akta i uknjižbe prava vlasništva putem javnog bilježnika

Troškove izrade procjembenog elaborata Istarska županija refundirat će Općoj bolnici Pula, kao naručitelju procjembenog elaborata, a sredstva će se osigurati na pozicijama Opće bolnice Pula, izvor 11001, slijedećim Izmjenama i dopunama Proračuna Istarske županije za 2022. godinu.

Sredstva za troškove izrade javnobilježničkog akta i uknjižbe prava vlasništva putem javnog bilježnika osigurana su u Proračunu Istarske županije za 2022. godinu: Program 1002 – zajednički troškovi javne uprave i administracije; Aktivnost A100201 – zajednički troškovi upravnih tijela; Pozicija 226138; Konto 3237 – intelektualne i osobne usluge.

Upravni odjel za proračun i financije dao je, sukladno odredbama članka 19. Zakona o proračunu (NN 144/21), suglasnost na prijedlog ove odluke, KLASA: 400-01/22-01/01, URBROJ: 2163-07-01/5-22-105 od 12.10.2022.

IV. ROK PROVEDBE AKTA

Ugovor će se sklopiti nakon stupanja na snagu ove Odluke.

Ai sensi delle disposizioni dell'art. 391 comma 2 della Legge sulla proprietà e gli altri diritti reali ("Gazzetta ufficiale" n. 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 90/10, 143/12, 152/14), dell'art. 3 della Delibera sulla gestione e l'amministrazione dei beni di proprietà della Regione Istriana ("Bollettino ufficiale della Regione Istriana", n. 10/20, 23/20), dell'art. 43 comma 1 punto 13 dello Statuto della Regione Istriana („Bollettino ufficiale della Regione Istriana“, nn. 10/09, 4/13, 16/16 1/17, 2/17, 2/18 e 6/21), l'Assemblea della Regione Istriana alla seduta del _____ 2022, adotta la

DELIBERA

sull'acquisizione del diritto di proprietà a titolo gratuito - mediante dono a favore della Regione Istriana per l'immobile alla p.c.n. 632/2, c.c. Pola, di proprietà dell'Ospedale generale di Pola

Articolo 1

Si constata:

- che la Regione Istriana, tramite una domanda, CLASSE: 940-01/22-01/05, N.PROT.: 2163-06/6-22-04 del 29 luglio 2022 ha chiesto all'Ospedale generale di Pola il trasferimento della proprietà per l'immobile alla p.c.n. 632/2, c.c. Pola, a titolo gratuito, per le esigenze legate alla soddisfazione delle condizioni spaziali per il lavoro degli altri istituti sanitari fondati dalla Regione (Istituto formativo per la medicina d'urgenza, Case della salute dell'Istria) al fine di offrire il servizio sanitario pubblico nella Regione Istriana;
- che il Consiglio d'amministrazione dell'Ospedale generale di Pola ha accolto la domanda e ha adottato la Delibera numero: UV 170 el./22 del 6 ottobre 2022 sul trasferimento del diritto di proprietà dell'immobile alla p.c.n. 632/2 c.c. Pola, alla Regione Istriana, a titolo gratuito;
- che il Presidente della Regione, mediante Conclusione, CLASSE: _____, N. PROT.: _____ del _____ ha dato il consenso sulla Delibera del Consiglio d'amministrazione dell'Ospedale generale di Pola, numero: UV 170 el./22 del 6 ottobre 2022 sul trasferimento del diritto di proprietà dell'immobile alla p.c.n. 632/2 c.c. Pola, alla Regione Istriana, a titolo gratuito;
- che l'acquisizione del diritto di proprietà sull'immobile in questione, con l'obiettivo stabilito nel comma 1 di questo articolo, è nell'interesse e finalizzato a un progresso generale economico e sociale dei cittadini della Regione Istriana.

Articolo 2

Si accoglie l'acquisizione del diritto di proprietà a titolo gratuito a favore della Regione Istriana, per la p.c.n. 632/2, c.c. Pola, per il terreno indicato come: VIA DEL SANATORIO della superficie di 3687 m2 (CORTILE della superficie di 3195 m2, TERRENO COSTRUITO della superficie di 54 m2, OSPEDALE della superficie di 438 m2), iscritto nella partita tavolare n. 4784

Articolo 3

Conformemente allo Studio di valutazione realizzato da Ane Hećimović, ingegnere edile, numero: 54/22 del 3 ottobre 2022, il valore di mercato stabilito dell'immobile oggetto della donazione ammonta a 8.280.000,00 (in lettere: ottomilioniduecentoottantamila) kune, rispettivamente 1.100.332,23 EUR (calcolato in base al tasso della BPC il 03/10/2022, giorno della valutazione: 7,525 kn)

Articolo 4

I diritti e doveri reciproci tra il donante, l'Ospedale generale di Pola e il donatario, la Regione Istriana saranno stabiliti mediante un contratto di donazione, il cui testo è allegato alla presente Delibera e ne costituisce parte integrante.

Il contratto di donazione sarà stipulato sotto forma di atto notarile, conformemente alle disposizioni dell'art. 53 della Legge notarile („Gazzetta ufficiale“, n. 78/93, 29/94, 162/98, 16/07, 75/09, 120/16, 57/22).

Si autorizza il Presidente della Regione Istriana a stipulare e firmare il contratto di donazione di cui al comma 1 di questo articolo, sotto forma di atto notarile.

Articolo 5

La presente Delibera entra in vigore l'ottavo giorno della sua pubblicazione sul "Bollettino ufficiale della Regione Istriana."

CLASSE:
N.PROT:
Pisino,

REPUBBLICA DI CROAZIA
ASSEMBLEA DELLA REGIONE ISTRIANA

La Presidente:

Sandra Čakić Kuhar

ISTARSKA ŽUPANIJA - REGIONE ISTRIANA, Pazin, Dršćevka 3, OIB 90017522601, zastupana po županu Borisu Miletiću

i

OPĆA BOLNICA PULA, Pula, Santoriova 24a, OIB: 16089706543, zastupana po ravnateljici dr. sc. Ireni Hrštic, dr. med.,

na temelju Odluke Skupštine Istarske županije o stjecanju prava vlasništva bez naknade - darovanjem u korist Istarske županije nekretnine k.č. br. 632/2 k.o. Pula u vlasništvu Opće bolnice Pula, KLASA: _____, URBROJ: _____ od dana _____ 2022. godine (Službene novine Istarske županije, br. _____)

zaključuju sljedeći

UGOVOR O DAROVANJU NEKRETNINE

Članak 1.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je Opća bolnica Pula zemljišnoknjižni vlasnik nekretnine označene u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Puli-Pola kao k.č.br. 632/2 k.o. Pula, oznaka zemljišta: SANTORIOVA ULICA površine 3687 m² (DVORIŠTE površine 3195 m², IZGRAĐENO ZEMLJIŠTE površine 54 m², BOLNICA površine 438 m²), upisane u z.k. uložak br. 4784.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je Skupština Istarske županije Odlukom o stjecanju prava vlasništva bez naknade - darovanjem u korist Istarske županije nekretnine k.č. br. 632/2 k.o. Pula u vlasništvu Opće bolnice Pula, KLASA: _____, URBROJ: _____ od dana _____ 2022. godine (Službene novine Istarske županije, br. _____) prihvatila tekst ovog Ugovora i ovlastila Župana Istarske županije na potpis istoga.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je Župan svojim Zaključkom KLASA: _____, URBROJ: _____ od dana _____ 2022. godine dao suglasnost Općoj bolnici Pula na Odluku Upravnog vijeća broj: UV 170 el./22 od 06. listopada 2022. o prijenosu prava vlasništva nekretnine k.č.br. 632/2, k.o. Pula Istarskoj županiji bez naknade.

Članak 2.

Na temelju utvrđenja iz članka 1. ovim Ugovorom Opća bolnica Pula kao darovatelj daruje, a Istarska županije kao obdarenik prihvaća darovanje i stječe pravo vlasništva na nekretnini iz članka 1. ovog ugovora.

Sukladno Procjembenom elaboratu izrađenom od Ane Hećimović, dipl.ing.građ., broj: 54/22 od 03. listopada 2022. utvrđena tržišna vrijednost nekretnine koja je predmet darovanja iznosi 8.280.000,00 (slovima: osam milijuna dvjesta osamdeset tisuća) kuna, odnosno 1.100.332,23 EUR (preračunato prema tečaju HNB-a na dan vrednovanja 03.10.2022: 7,525 kn).

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je darovanje u interesu i cilju općeg gospodarskog i socijalnog napretka građana Istarske županije i da će Istarska županija koristiti nekretninu za potrebe zdravstvenih ustanova čiji je osnivač i u svrhu pružanja javne zdravstvene zaštite u Istarskoj županiji.

Članak 3.

Opća bolnica Pula ovlašćuje Istarsku županiju da na osnovi ovog Ugovora, bez ikakve daljnje privole, suglasnosti ili odobrenja, ishodi uknjižbu prava vlasništva nekretnine iz članka 1. ovog Ugovora na svoje ime i u svoju korist u cijelosti.

Članak 4.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da nekretninu iz članka 1. koriste za obavljanje svoje djelatnosti ustanove čiji je osnivač Istarska županija i to Nastavni zavod za hitnu medicinu Istarske županije i Istarski domovi zdravlja i koje su u neposrednom posjedu iste.

Istarska županija će posebnim ugovorima urediti odnose s ustanovama iz stavka 1. ovog članka vezano uz korištenje nekretnine iz članka 1. ovog Ugovora.

Članak 5.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da će nastojati eventualne sporove proistekle iz ovog Ugovora prvenstveno riješiti sporazumno, a ako to ne bude moguće, za rješavanje spora nadležan je Općinski sud u Puli – Pola.

Članak 6.

Sve troškove u svezi s ovim Ugovorom te uknjižbom prava građenja snositi će Istarska županije.

Članak 7.

U znak prihvata svih prava i obveza iz ovog Ugovora, ugovorne strane ga vlastoručno potpisuju.

Ovaj Ugovor sastavljen je u 6 (šest) istovjetnih primjeraka, od kojih 2 (dva) primjerka zadržava Opća bolnica Pula, 3 (tri) Istarska županije te 1 (jedan) primjerak zadržava javni bilježnik.

Opća bolnica Pula

Istarska županija

Ravnateljica
dr. sc. Irena Hrštic, dr. med.

Župan
Boris Miletić

KLASA:
URBROJ:
Pula,

KLASA:
URBROJ:
Pula,



REPUBLIKA HRVATSKA



ISTARSKA ŽUPANIJA
REGIONE ISTRIANA

Upravni odjel za prostorno uređenje i gradnju
Odsjek za analizu tržišta nekretnina
Pula, Riva 8
KLASA: 364-01/22-01/203
URBROJ: 2163-18/4-22-04
Pula, 11. listopada 2022. godine

Istarska županija
Upravni odjel za zdravstvo i socijalnu skrb
Flanatička 29, Pula

PREDMET: Mišljenje Procjeniteljskog povjerenstva na procjembeni elaborat procjene tržišne vrijednosti nekretnine - zgrada na k.č. 632/2 k.o. Pula
- dostavlja se

Poštovani,

temeljem Vašeg zahtjeva za dostavu mišljenja na procjembeni elaborat procjene tržišne vrijednosti nekretnine - zgrada na k.č. 632/2 k.o. Pula, i to elaborat br. 54/22 izrađen u Puli, dana 03. listopada 2022. godine od strane tvrtke „ALPHA CONSULTING d.o.o.“ Pula, stalnog sudskog vještaka graditeljske struke-područje arhitektura, nekretnine - procjena i dioba nekretnina, etažiranje, prostorno uređenje i urbanizam te vlasnički odnosi, Ana Hećimović, dipl.ing.građ., dostavljamo Vam mišljenje.

Zajedničko procjeniteljsko povjerenstvo je na svojoj sjednici, koja se održava na način da je do 11. listopada 2022. godine svaki član povjerenstva trebao dati mišljenje/primjedbu iz svoje nadležnosti u pisanom obliku te isto dostaviti putem e-maila, 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), osim u dijelu koji se odnosi na pisani zadatak naručitelja koji nije priložen u elaboratu a jedan je od elemenata procjembenog elaborata, sukladno čl. 67. st. 1, st. 2., odnosno čl. 68., st.1., točka 4. Pravilnika. Zatim, potrebno upotpuniti NN za *Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima* i za *Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina*.

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

S poštovanjem,

Predsjednica povjerenstva
Vedrana Hrvatin ing.građ.

DOSTAVITI:

1. Naslovu
- s prilogom: procjembeni elaborat
2. Arhiva

Vedrana
Hrvatin

Digitalno potpisao:
Vedrana Hrvatin
Datum: 2022.10.11
13:57:11 +02'00'





REPUBLIKA HRVATSKA



**ISTARSKA ŽUPANIJA
REGIONE ISTRIANA**

Upravni odjel za proračun i financije
Assessorato al bilancio e le finanze
Pula-Pola, Flanatička – Via Flanatica 29
Tel: 052/352-133, Fax: 052/352-132
KLASA/CLASSE: 400-01/22-01/01
URBROJ/N.PROT: 2163-07-01/5-22-105
Pula-Pola, 12.10.2022.

ISTARSKA ŽUPANIJA
Upravni odjel za zdravstvo
i socijalnu skrb

Predmet: Prethodna suglasnost Upravnog odjela za proračun i financije na fiskalnu procjenu Prijedloga Odluke o stjecanju prava vlasništva bez naknade - darovanjem u korist Istarske županije nekretnine k.č. br. 632/2 k.o. Pula u vlasništvu Opće bolnice

Poštovani,

Sukladno Vašem traženju za izdavanje prethodne suglasnosti na fiskalnu procjenu na Prijedlog Odluke o stjecanju prava vlasništva bez naknade - darovanjem u korist Istarske županije nekretnine k.č. br. 632/2 k.o. Pula u vlasništvu Opće bolnice Pula dajemo slijedeću

Suglasnost Upravnog odjela za proračun i financije

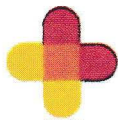
Suglasni smo, obzirom da su troškovi za provedbu ovog akta osigurani u Proračunu Istarske županije za 2022. godinu, te u Financijskom planu Opće bolnice Pula čija će se sredstva osigurati preraspodjelom u sljedećim Izmjenama i dopunama.

Pročelnica:
mr.sc. Barbara Škreblin-Borovčak

Obrazloženje:

Člankom 19. Zakona o proračunu (NN 144/21) propisano je da prijedlozi akata moraju sadržavati Fiskalnu procjenu. Izuzetak su izvješća o realiziranim aktivnostima i utrošenim financijskim sredstvima.

Upravni odjel za proračun i financije daje suglasnost na fiskalnu procjenu ukoliko akti imaju fiskalni učinak na proračun. U slučaju da predlagatelj akta utvrdi da nema fiskalnog učinka na proračun Upravni odjel za proračun i financije izdaje mišljenje.



OBP

Opća bolnica Pula
Ospedale Generale di Pola

UPRAVNO VIJEĆE

Broj: UV 170 el./22

U Puli, 06. listopada 2022.



Na temelju članka 84. Zakona o zdravstvenoj zaštiti i članka 16. Statuta Opće bolnice Pula, temeljem zamolbe za prijenosom vlasništva Istarske županije Regione Istriana od 29. srpnja 2022. godine, Upravno vijeće Opće bolnice Pula na svojoj 170. elektronskoj sjednici, održanoj dana 06. listopada 2022. godine, donosi

ODLUKU

- I. Nekretnina u vlasništvu Opće bolnice Pula, označena kao k.č.br. 632/2, dvorište, izgrađeno zemljište, površine 3687 m², Santoriova ulica u Puli, upisana u z.k.ul. 4784 Zemljišne knjige Općinskog suda u Puli, u naravi zgrada bivše Poliklinike, prenosi se u vlasništvo Istarske županije Regione Istriana, Flanatička 29, Pula, OIB 90017522601.
- II. Pravo vlasništva nad nekretnini opisanom u točki I. ove Odluke daje se Istarskoj županiji Regione Istriana bez naknade.
- III. Ova Odluka, sukladno članku 16. Statuta OB Pula uputit će se osnivaču radi davanja prethodne suglasnosti.
- IV. Postupak prijenosa prava vlasništva potrebno je provesti sukladno odredbama Statuta Istarske županije i Odluke o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Istarske županije (Službene novine Istarske županije broj 10/20. i 23/20.)

Obrazloženje

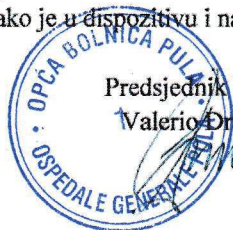
Nekretnina iz točke I. ove Odluke, u naravi zgrada bivše Poliklinike, preseljenjem dijela OB Pula u novoizgrađenu Opću bolnicu Pula iseljena je i ne koristi se u zdravstvene namjene od početka 2022. godine.

Stoga je Istarska županija Regione Istriana, Upravni odjel za zdravstvo i socijalnu skrb dana 29. srpnja 2022. godine, KLASA: 940-01/22-01/05, URBROJ: 2163-06/6-22-04, uputio zamolbu OB Pula za prijenos vlasništava nad predmetnom nekretninom.

Predmetna nekretnina potrebna je Istarskoj županiji odnosno zdravstvenim ustanovama kojima je osnivač u svrhu pružanja javne zdravstvene zaštite u Istarskoj županiji.

Sukladno navedenom upravno vijeće donijelo je Odluku kako je u dispozitivu i navedeno.

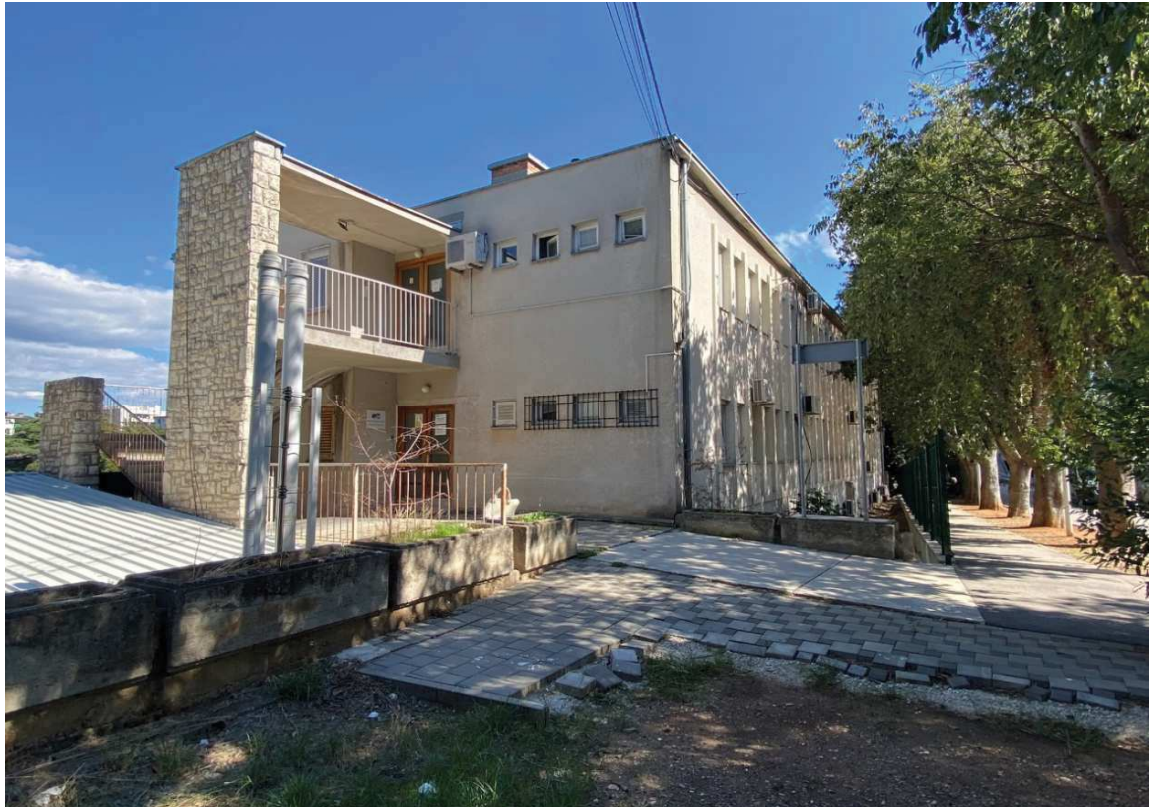
Predsjednik Upravnog vijeća
Valerio Drandić, dipl.oec.



Dostaviti:

1. OB Pula,
2. Osnivaču,
3. Arhiva.

PROCJEMBENI ELABORAT



NEKRETNINA : zgrada unutar kompleksa OB Pula-nekadašnja zgrada hitnog prijema i citologija
k.č.br.632/2 k.o. Pula

LOKACIJA : Pula, Santoriova 24 A

NARUČITELJ : Opća bolnica Pula, Santoriova 24 A, Pula (POLA)
OIB:HR16089706543

SVRHA : Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine radi rješavanja imovinsko-pravnih odnosa

El.br. 54/22 :

Pula, 03. listopada 2022. godine

Direktorica:
Ana Hećimović, dipl.ing.građ.

ANA
HEĆIMOVIĆ

Digitally signed by
ANA HEĆIMOVIĆ
Date: 2022.10.03
18:54:45 +02'00'

SADRŽAJ:

1. SAŽETAK

2. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA I LITERATURE

3. ZADATAK

4. NALAZ

4.1. LOKACIJA NEKRETNINE

4.2. IDENTIFIKACIJA

4.2.1. Zemljišne knjige

4.2.2. Katastar

4.3. OPIS ZATEČENOG STANJA

4.3.1. Opis nekretnine

4.3.2. Uporabno svojstvo nekretnine

4.3.3. Opremljenost (prometnice, infrastruktura)

4.3.4. Buka i zagađenje

4.3.5. Iskaz površina i volumena

4.3.6. Tehnički opis

4.4. STATUS LEGALNOSTI NEKRETNINE

4.5. OPĆE VRIJEDNOSTI ODNOSA NA TRŽIŠTU

4.5.1. Gospodarska situacija u Republici Hrvatskoj

4.5.2. Tržište ponuđenih nekretnina na području

4.5.3. Indeks cijena stambenih nekretnina

5. ODREĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

5.1. ODABIR METODE PROCJENJIVANJA I OBRAZLOŽENJE

5.2. IZRAČUN VRIJEDNOSTI

5.2.1. Izračun vrijednosti zemljišta

5.2.2. Izračun vrijednosti (visine) zakupa

5.2.3. Utvrđivanje OOVK - Fk matrica (čl. 17. Pravilnika NN 105/15)

5.2.4. Utvrđivanje vrijednosti prihodovnom metodom

6. ZAKLJUČAK O PROCJENJENOJ VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

7. IZJAVA PROCJENITELJA

8. PRILOZI

1. SAŽETAK

Svrha:	Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine radi rješavanja imovinsko-pravnih odnosa
Naručitelj procjene:	Opća bolnica Pula, Santoriova 24 A, Pula (POLA)
Vlasnik:	Opća bolnica Pula, Santoriova 24 A, Pula (POLA)
Adresa nekretnine	Pula, Santoriova 24 A
Tip nekretnine	zgrada unutar kompleksa OB Pula- nekadašnja zgrada hitnog prijema i citologija
katastarska općina	Pula
z.k. uložak	4784
poduložak- suvlasnički udio	-
zemljišno knjižna čestica	632/2
površina zemljišta (m ²)	3.687
Neto korisna površina (m ²)	1.014,50
Tržišna vrijednost nekretnine (kn)	8.280.000,00
Tržišna vrijednost nekretnine (€)	1.100.332,23

Procjenitelj:

Ana Hećimović, dipl.ing.građ.

Stalna sudska vještakinja graditeljske struke,
područje arhitektura i procjene nekretnina

ANA

HEĆIMOVIĆ

Digitally signed by

ANA HEĆIMOVIĆ

Date: 2022.10.03

18:55:07 +02'00'



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 potrebnu 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 PREDSEDNIKA SUDA
Broj: 4-Su-55/2021
Pazin, 9. ožujka 2021.



00013



2188_852

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, Lošinjka 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. 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.

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

III. Imenovani 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 ovisni 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: 514-05-02-01-01/21-02 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

Predsjednica suda

Vrijeme potpisivanja:
16.03.2021
10:07:14

DN:
C=HR
O=TRGOVAČKI SUD U PAZINU
CN=ADRIJANA LABINJAN SKOK
L=PAZIN
S=LABINJAN SKOK
CN=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, Lošinjka 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

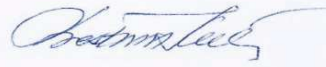
Recognised European Valuer

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



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. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA I LITERATURE

- * 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)
- * Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19 i 125/19)
- * Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19 i 98/19)
- * Zakon o zemljišnim knjigama (NN 63/19)
- * Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 112/18)
- * Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13, 65/17 i 73/20)
- * Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 83/15, 42/19 i 73/20)
- * Pravilnik o načinu utvrđivanju obujma građevine za obračun komunalnog doprinosa (NN 15/19)
- * Pravilnik o energetsom pregledu zgrade i energetsom certificiranju (NN 88/17, 72/20 i 01/21)
- * Posebni propisi Grada Pule

Za potrebe izrade ovog elaborata korištena je sljedeća dokumentacija:

1. e - Izvadak iz zemljišne knjige, zk.uložak br.: 4784, k.o. Pula, stanje na dan 02.10. 2022.
2. e-izvod iz katastarskog plana, stanje na dan 02.10.2022.
3. e-posjedovni list PL 12241, stanje na dan 02.10.2022.

3. ZADATAK

Na temelju naloga Naručitelja- prihvata ponude zaprimljenog elektronskom poštom 09.09.2022. godine izrađena je procjena tržišne vrijednosti nekretnine radi rješavanja imovinsko-pravnih odnosa- prijenos nekretnine u vlasništvo Istarskoj županiji, bez naknade. Istarska županija bi koristila nekretninu za potrebe zdravstvenih ustanova čiji je osnivač Istarska županija i u svrhu pružanja javne zdravstvene zaštite u Istarskoj županiji.

Predmet procjene je zgrada izgrađena na k.č.br. 632/2 k.o. Pula, Santoriova 24 A, zgrada upisana u ZK uložak br. 4784 k.o. Pula, Općinskog suda u Puli, Zemljišno knjižni odjel Pula, bolnica površine 438 m², izgrađeno zemljište površine 54 m² i dvorište površine 3.195 m².

Zadatak ovog vještačenja je utvrđivanje sadašnje tržišne vrijednosti predmetne nekretnine na temelju pregleda predmetne nekretnine na terenu i prikupljenih podataka od naručitelja u svrhu rješavanja imovinsko-pravnih odnosa.

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

Očevid na licu mjesta s izmjerom i fotografiranjem radi izrade ovog elaborata obavljen je 23.09.2022. godine.

Dan kakvoće: 03.10.2022.

Dan vrednovanja: 03.10.2022.

Pretpostavlja se da se stanje nekretnine nije promijenilo od dana očevida do dana vrednovanja.

4. NALAZ

4.1. Lokacija nekretnine

Zgrada se nalazi u Santoriovoj ulici u Puli, zoni koja je komunalno opremljena. Javne površine u zoni su uređene. Zgrada ima neposredan pristup sa Santoriove ulice (koji se koriste za službene potrebe odnosno potrebe obavljanja djelatnosti) te pristup internim prometnicama unutar bolničkog kompleksa. Lokaciju nekretnine karakterizira dobra pozicioniranost i atraktivnost u smislu položaja i sadržajne dostupnosti, nalazi se u blizini centra ali i u blizini Ulice prekomorskih brigada odnosno primarnih prometnica za ulaz/izlaz iz grada. U blizini lokacije dostupan je javni gradski prijevoz.



izvor: google earth

Prema izvadku iz zemljišnih knjiga Općinskog suda u Puli, ZK Odjel Pula

k.o. Pula z.k.ul. 4784
k.č.br. 632/2

datum: 02.10.2022.

A Posjedovnica -Prvi odjeljak upisano je:

-	632/2	SANTORIOVA ULICA	3.687	m²
		,DVORIŠTE	3.195	m ²
		IZGRAĐENO ZEMLJIŠTE	54	m ²
		BOLNICA	438	m ²

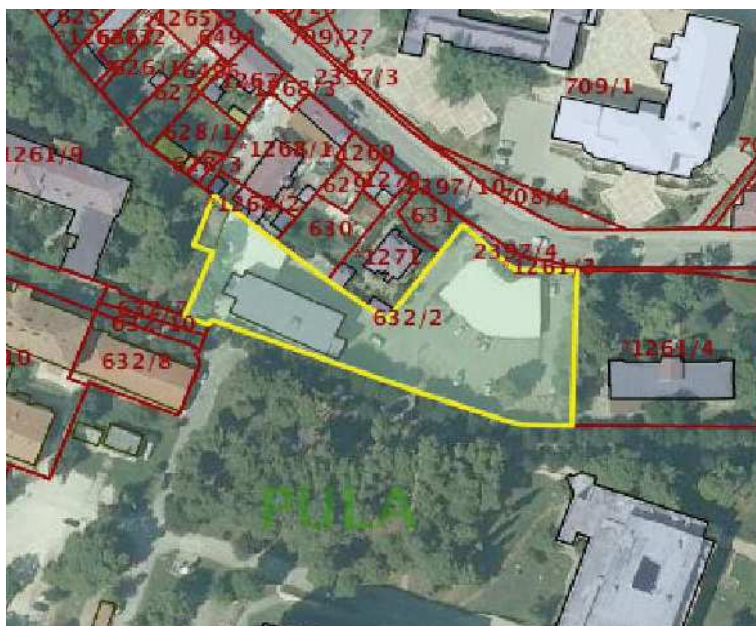
B Vlastovnica upisano je:

1. Vlasnički dio: 1/1

OB PULA, OIB: 16089706543, SANTORIOVA ULICA - VIA SANTORIO SANTORIO 24A, PULA 52100
PULA (POLA)

4.2.2. Katastar

K.č.br.632/2 k.o. Pula na presliku katastarskog plana.



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

Posjedovni list broj 12241

stanje na dan 02.10.2022.

k.o. Pula

632/2	SANTORIOVA ULICA	3.687	m ²
	DVORIŠTE	3.195	m ²
	IZGRAĐENO ZEMLJIŠTE	54	m ²
	BOLNICA	438	m ²

4.3. Opis zatečenog stanja

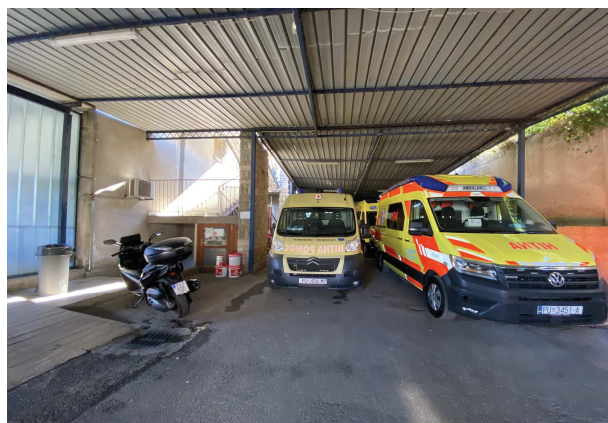
4.3.1. Opis nekretnine

Zgrada koja je predmet ovog elaborata izgrađena je na k.č..br.632/2 k.o. Pula. Zgrada je izgrađena kao slobodnostojeća građevina unutar kompleksa bolnice u Puli, od izgradnje se koristi za svrhu radi koje je izgrađena, tijekom razdoblja korištenja mjenjale su se djelatnosti u okviru osnovne namjene slijedom čega su se i prostori tome prilagođavali. Zgrada je, prema dostupnoj dokumentaciji, izgrađena 1970. godine, od kada nije bilo značajnijih rekonstrukcija. Etažnosti je podruma (koji je u naravi suteran, sa sjeverne strane u cijelosti je iznad razine okolnog terena), prizemlja i kata.

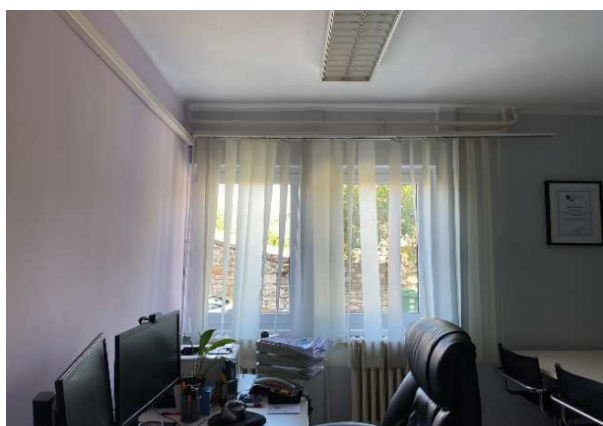
Na dan očevida podrum i prizemlje se koriste (Istarski domovi zdravlja -sanitetski prijevoz i Nastavni zavod za hitnu medicinsku pomoć istarske županije), kat se ne koristi osim jedne prostorije u kojoj je telefonska centrala Opće bolnice Pula.

Pregledom građevine uočena su oštećenja zidova i stropova u podrumu, vidljive pukotine na spojevima zidova i stropova te pukotine u zidovima. Na ostalim etažama nisu uočena oštećenja. Nema vidljivih tragova vlage i prokišnjavanja.

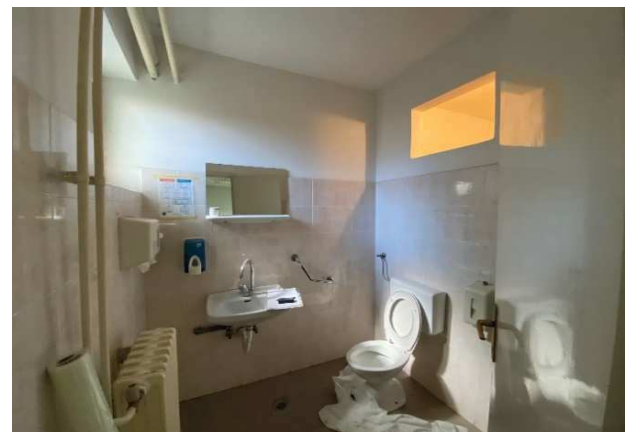
Fotodokumentacija s očevida



PODRUM:



PODRUM HITNA:







PRIZEMLJE:







KAT:







4.3.2. Uporabno svojstvo nekretnine




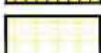
Zgrada se nalazi unutar kompleksa Opće bolnice Pula, lokacija šireg gradskog centra, područje MO Gregovica.

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 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 nalazi unutar granica građevinskog područja-izgrađeni dio, prema GUP-u Grada Pule u zoni namjene D2, D3, D4, D5, D6, D7, D9.**

Prostorni plan uređenja grada Pule :

5.2. Kartografski prikaz Građevinsko područje k.o. Pula: PPU Grada Pula- nekretnina se nalazi unutar granica građevinskog područja,izgrađeni dio, dijelom unutar granica zaštićenog obalnog područja:

GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA




	GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA - IZGRAĐENI DIO
	IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA PREDVIĐEN ZA URBANU PREOBRAZBU
	IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA PREDVIĐEN ZA URBANU SANACIJU
	GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA - NEIZGRAĐENI DIO - uređeni

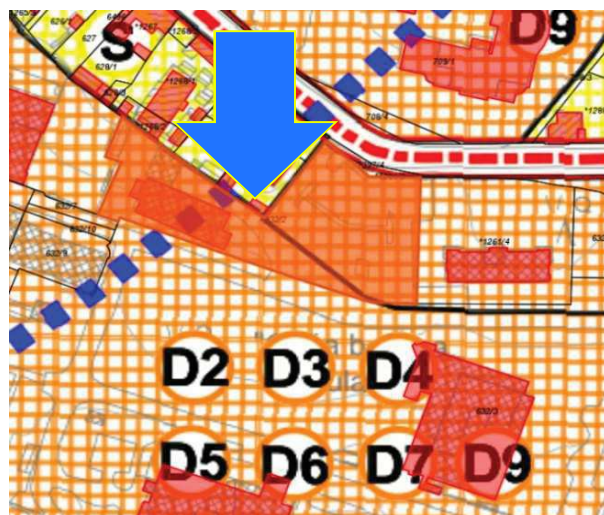


Generalni urbanistički plan Pula:

1.B. Kartografski prikaz Korištenje i namjena prostora -nekretnina se nalazi unutar zone -unutar zone javne i društvene namjene D - dijelom unutar zaštićenog obalnog područja

Prostori/površine za razvoj i uređenje Razvoj i uređenje naselja

	Stambena namjena stambena namjena S, rezidencijalna stambena namjena RS
	Mješovita namjena mješovita stambeno - poslovno - javna i društvena namjena M
	Javna i društvena namjena opća javna i društvena D, upravna D1, socijalna D2, zdravstvena D3, predškolska D4, osnovnoškolska D5, visoko učilište D6, kultura D7, vjerska D8, srednjoškolska D9



Odredbama za provedbu GUP-a grada Pule (čl.15-čl.22.) propisano je:

SOCIJALNA NAMJENA (D2)

(1) Unutar površina socijalne namjene (D2) mogu se obavljati ove djelatnosti i grupe djelatnosti:

- sve djelatnosti socijalne skrbi,
- ugostiteljska djelatnost - samo kao djelatnost vezana isključivo uz potrebe zaposlenika i korisnika u osnovnoj djelatnosti građevine,
- trgovačka djelatnost - trgovina na malo u nespecijaliziranim prodavaonicama živežnim namirnicama, prodavaonicama koje su vezane uz prodaju tiska i sličnih artikala srodnih osnovnoj djelatnosti građevine

ZDRAVSTVENA NAMJENA (D3)

(1) Unutar površina zdravstvene namjene (D3) mogu se obavljati ove djelatnosti i grupe djelatnosti:

- sve medicinske djelatnosti,
- sve veterinarske djelatnosti,
- skloništa za životinje,
- ugostiteljska djelatnost - samo kao djelatnost vezana isključivo uz potrebe zaposlenika i korisnika u osnovnoj djelatnosti građevine,
- trgovačka djelatnost - trgovina na malo u nespecijaliziranim prodavaonicama živžnim namirnicama, prodavaonicama koje su vezane uz prodaju tiska i sličnih artikala srodnih osnovnoj djelatnosti građevine.

PREDŠKOLSKA NAMJENA (D4)

(1) Unutar površina predškolske namjene (D4) mogu se obavljati ove djelatnosti i grupe djelatnosti:

- predškolsko obrazovanje
- dječje jaslice i dnevna briga o djeci
- ugostiteljska djelatnost - samo kao djelatnost vezana isključivo uz potrebe zaposlenika i korisnika u osnovnoj djelatnosti građevine

OSNOVNOŠKOLSKA NAMJENA (D5)

(1) Unutar površina osnovnoškolske namjene (D5) mogu se obavljati ove djelatnosti i grupe djelatnosti:

- osnovnoškolsko obrazovanje
- učenički domovi
- ugostiteljska djelatnost - samo kao djelatnost vezana isključivo uz potrebe zaposlenika i korisnika u osnovnoj djelatnosti građevine

NAMJENA VISOKOG UČILIŠTA (D6)

(1) Unutar površina namjene visoko učilište (D6) mogu se obavljati ove djelatnosti i grupe djelatnosti:

- odgojno - obrazovne djelatnosti: visokoškolsko obrazovanje, obrazovanje odraslih i ostalo obrazovanje, te djelatnosti istraživanja i razvoja
 - ugostiteljska djelatnost - samo kao djelatnost vezana isključivo uz potrebe zaposlenika i korisnika u osnovnoj djelatnosti građevine
 - kulturne djelatnosti – biblioteka te ostale kulturne djelatnosti vezane uz osnovnu djelatnost
 - trgovačka djelatnost – trgovine na malo u specijaliziranim prodavaonicama koje su vezane uz prodaju tiska, uredskog i školskog pribora, knjiga, papira i sličnih artikala srodnih osnovnoj djelatnosti građevine
- (2) Unutar površina namjene visoko učilište (D6) mogu se realizirati studentski centri i studentski domovi.

NAMJENA KULTURA (D7)

(1) Unutar površina namjene kultura (D7) mogu se obavljati ove djelatnosti i grupe djelatnosti:

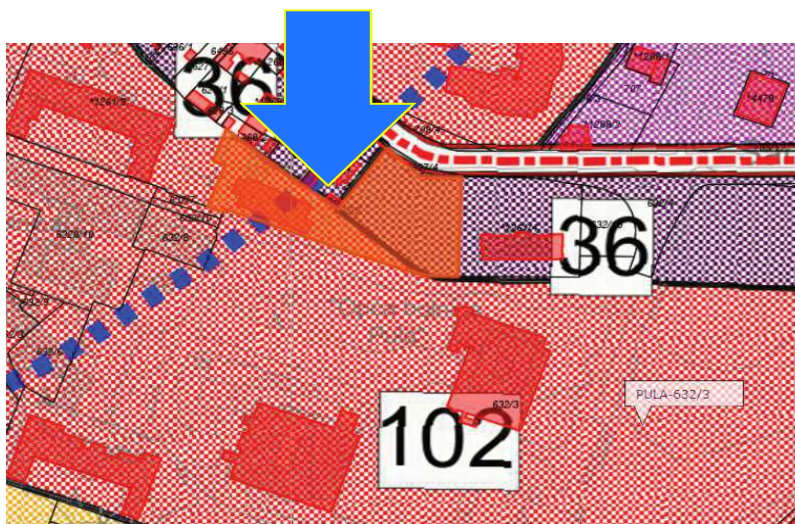
- kulturne djelatnosti: knjižnice, arhivi, muzeji i ostale kulturne djelatnosti, filmske i video djelatnosti, radijske i televizijske djelatnosti, djelatnosti novinskih agencija, zabavne djelatnosti osim djelatnosti sajмова i zabavnih parkova i sve ostale kulturne djelatnosti
- ugostiteljska djelatnost – barovi te usluga pripremljenom hranom koja je vezana isključivo uz potrebe zaposlenika u osnovnoj djelatnosti građevine
- trgovačka djelatnost - trgovina na malo u specijaliziranim prodavaonicama koje su vezane uz prodaju tiska, uredskog i školskog pribora, knjiga, papira i sličnih artikala srodnih osnovnoj djelatnosti građevine.

SREDNJOŠKOLSKA NAMJENA (D9)

(1) Unutar površina srednjoškolske namjene (D9) mogu se obavljati ove djelatnosti i grupe djelatnosti:

- srednjoškolsko obrazovanje
- učenički domovi
- ugostiteljska djelatnost - samo kao djelatnost vezana isključivo uz potrebe zaposlenika i korisnika u osnovnoj djelatnosti građevine,
- trgovačka djelatnost - trgovina na malo u specijaliziranim prodavaonicama koje su vezane uz prodaju tiska, uredskog i školskog pribora, knjiga, papira i sličnih artikala srodnih osnovnoj djelatnosti građevine

4.3.. Kartografski prikaz Način gradnje -nekretnina se nalazi dijelom unutar zone 102 (dio na kojem je izgrađena zgrada), **neizgrađeni dio uz Santoriovu ulicu nalazi se u zoni namjene 36**



TABLICA LOKACIJSKIH UVJETA I NAČINA GRAĐENJA GRAĐEVINA SVIH NAMJENA						
oznaka zone	zona	min površina izgrađenosti (m ²)	max površina izgrađenosti (m ²)	max koeficijent izgrađenosti	najviša visina (m)	najveći broj nadzemnih etaža
102	G	200	15000	0,5	36	13
36	E/F	50	800	0,7	15	5

Odredbama za provođenje Generalnog urbanističkog plana Pula propisano je:

ZONA G. – Područja gradnje slobodnostojećih građevina i kompleksa velikih gabarita. Unutar ovih zona planira se gradnja građevina urbane morfologije i tipologije G.

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

ZONA E/F. – Područja mješovite gradnje slobodnostojećih i poluugrađenih ili ugrađenih građevina srednje velikih gabarita. Unutar ovih se zona, u svrhu stvaranja jačeg urbaniteta, planira gradnja građevina urbane morfologije i tipologije E. i F

E. SLOBODNOSTOJEĆE GRAĐEVINE SREDNJE VELIKIH GABARITA:

slobodnostojeće građevine srednje velikih gabarita s minimalno 4 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 najviše 12 metara

F. POLUUGRAĐENE I UGRAĐENE GRAĐEVINE SREDNJE VELIKIH GABARITA: građevine srednje velikih gabarita s minimalno 4 funkcionalne jedinice te poluugrađene i ugrađene građevine srednje velikih gabarita kojima se formiraju ulična pročelja, fronte uz rive i slično, kojima je udaljenost slobodnih strana od svih granica vlastite građevne čestice, osim ulične, minimalno 4 metra za građevine visine do vijenca najviše 10 metara, odnosno minimalno 6 metara za građevine visine do vijenca najviše 12 metara.

Prema izmjeri na presliku katastarskog plana izgrađena zgrada nalazi se u zoni načina gradnje 102, površina izgrađenosti iznosi 438 m², izgrađene su 3 etaže te je ukupna površina koja je izgrađena 1.314 m², Dio zemljišta k.č.br. 632/2 k.o. Pula koji je u zoni načina gradnje 102, prema izmjeri na planu, iznosi 1.804 m², dio koji je u zoni gradnje 36 iznosi 1.883 m².

Na dijelu k.č.br. 632/2 k.o. Pula koji je u načinu gradnje 36 kis=3,5, maksimalna površina koju je moguće izgraditi iznosi 0,50 * 1.883 m²*7 etaža = 6.590,50m².

Ukupna površina koju je na k.č.br. 632/2 k.o. Pula moguće izgraditi iznosi 1.315 m²+ 6.590,50 m²= 7.904,50 m² te je stoga **Kis= 7.904,50 m²/3.687 m²= 2,14**



4.3.3. Opremljenost (prometnice, infrastruktura)

Promet-kolni pristup:

Zgrada ima pješački i kolni.

Parkiranje:

Parkiranje za potrebe djelatnosti omogućeno na okućnici, za korisnike usluga na parkiralištu u sustavu kompleksa .

Infrastruktura:

Zgrada je priključena na komunalnu i ostalu infrastrukturu.

4.3.4. Buka i zagađenje

Na lokaciji nema službeno evidentiranih izvora buke koji su veći od dozvoljenih, zgrada se nalazi uz jednu od primarnih prometnica na kojoj se odvija intenzivan promet motornih vozila.

Subjektivni dojam je da je razina buke prosječna.

Na lokaciji nisu uočena ostala zagađenja.

4.3.5. Iskaz površina i volumena

(sukladno Prilogu 1 Pravilnika)

Pregledom nekretnine utvrđeno je da je od vremena gradnje unutar gabarita zgrade dolazilo do adaptacija ovisno o potrebama korisnika odnosno namjenama za koje se prostor koristio.

Adaptacije su se izvodile uklanjanjem dijelova pregradnih zidova i postavljanjem novih pregrada od gipskartonskih ploča, bez zadiranja u nosive dijelove konstrukcije.

Usljed uklanjanja pregradnih zidova došlo je do promjene netto površina, u nastavku se daje iskaz površina prema izmjerama na dan očevida. Odstupanja u površinama su manja od 3 % odnosno u okviru dozvoljenih odstupanja.

Svijetla visina prostorija: podrum: 2,60 m, prizemlje: 2,82 m; kat: 2,82 m, bruto visina etaže veća za 0,40 m.

Naziv prostorije	tlocrtna površina (m ²)	koef. neto	NKP (m ²)	koef. bruto	BRP (m ²)	h (m)	BV (m ³)
Podrum							
ulaz s istoka							
1. hodnik	7,32	1,00	7,32	1,20	8,78	3,00	26,35
2. hodnik	10,20	1,00	10,20	1,20	12,24	3,00	36,72
3. ured	18,96	1,00	18,96	1,20	22,75	3,00	68,26
4. ured	12,18	1,00	12,18	1,20	14,62	3,00	43,85
5. ured	14,86	1,00	14,86	1,20	17,83	3,00	53,50
6. ured	20,14	1,00	20,14	1,20	24,17	3,00	72,50
7. sanitarni čvor	3,48	1,00	3,48	1,20	4,18	3,00	12,53
8. kuhinja	3,24	1,00	3,24	1,20	3,89	3,00	11,66
ulaz sa zapada							
9.hodnik	21,25	1,00	21,25	1,20	25,50	3,00	76,50
10. hodnik	20,11	1,00	20,11	1,20	24,13	3,00	72,40
11. prostorija 1- prijemna	26,05	1,00	26,05	1,20	31,26	3,00	93,78
12. prostorija 2- prijemna s ležajem	7,77	1,00	7,77	1,20	9,32	3,00	27,97
13. prostorija 3- odmor osoblja	8,13	1,00	8,13	1,20	9,76	3,00	29,27
14. prostorija 4-odmor osoblja	15,19	1,00	15,19	1,20	18,23	3,00	54,68
15. prostorija 5-odmor osoblja	20,60	1,00	20,60	1,20	24,72	3,00	74,16
16. prostorija 6 (s predprostorom)-odmor osoblja	20,46	1,00	20,46	1,20	24,55	3,00	73,66
17. prostorija 7 - ured (s predprostorom)	21,55	1,00	21,55	1,20	25,86	3,00	77,58
18. prostorija 8- boravak osoblja	34,85	1,00	34,85	1,20	41,82	3,00	125,46
19. hodnik	9,31	1,00	9,31	1,20	11,17	3,00	33,52
20. prostorija 9-u fazi adaptacije	25,51	1,00	25,51	1,20	30,61	3,00	91,84
21. sanitarni čvor	2,80	1,00	2,80	1,20	3,36	3,00	10,08
22. sanitarni čvor	7,88	1,00	7,88	1,20	9,46	3,00	28,37
23. hodnik	4,01	1,00	4,01	1,20	4,81	3,00	14,44
24. prostorija 10- informatičari	23,19	1,00	23,19	1,20	27,83	3,00	83,48
UKUPNO PODRUM:	359,04		359,04		430,85		1292,54

Naziv prostorije	tlocrtna površina (m ²)	koef. neto	NKP (m ²)	koef. bruto	BRP (m ²)	h (m)	BV (m ³)
Prizemlje							
ulaz s istoka							
1. hodnik	19,06	1,00	19,06	1,20	22,87	3,22	73,65
2. skladište	16,19	1,00	16,19	1,20	19,43	3,22	62,56
3. prostorija- odmor osoblja	19,07	1,00	19,07	1,20	22,88	3,22	73,69
4. skladište-ostava	17,11	1,00	17,11	1,20	20,53	3,22	66,11
5. prijavno-dojavna	11,66	1,00	11,66	1,20	13,99	3,22	45,05
6. arhiva	15,64	1,00	15,64	1,20	18,77	3,22	60,43
7. sanitarni čvor	8,50	1,00	8,50	1,20	10,20	3,22	32,84
8. sanitarni čvor	2,60	1,00	2,60	1,20	3,12	3,22	10,05
ulaz sa zapada							
9.hodnik	18,57	1,00	18,57	1,20	22,28	3,22	71,75
10. hodnik i čekaonica	56,31	1,00	56,31	1,20	67,57	3,22	217,58
11. garderoba	15,43	1,00	15,43	1,20	18,52	3,22	59,62
12. pozivni centar	35,92	1,00	35,92	1,20	43,10	3,22	138,79
13. prostorija - adaptacija	18,24	1,00	18,24	1,20	21,89	3,22	70,48
14. prostorija- adaptacija	33,61	1,00	33,61	1,20	40,33	3,22	129,87
15. skladište-ostava	19,75	1,00	19,75	1,20	23,70	3,22	76,31
16. sanitarni čvor	11,00	1,00	11,00	1,20	13,20	3,22	42,50
17. sanitarni čvor	6,14	1,00	6,14	1,20	7,37	3,22	23,72
UKUPNO PRIZEMLJE:	324,80		324,80		389,76		1255,03

Naziv prostorije	tlocrtna površina (m ²)	koef. neto	NKP (m ²)	koef. bruto	BRP (m ²)	h (m)	BV (m ³)
Kat							
1. prostorija 1- hodnik	36,51	1,00	36,51	1,20	43,81	3,22	141,07
2. prostorija 2	11,44	1,00	11,44	1,20	13,73	3,22	44,20
3. prostorija 3	12,40	1,00	12,40	1,20	14,88	3,22	47,91
4. prostorija 4	28,83	1,00	28,83	1,20	34,60	3,22	111,40
5. prostorija 5	6,39	1,00	6,39	1,20	7,67	3,22	24,69
6. prostorija 6	23,49	1,00	23,49	1,20	28,19	3,22	90,77
7. prostorija 7	23,45	1,00	23,45	1,20	28,14	3,22	90,61
8. prostorija 8	17,36	1,00	17,36	1,20	20,83	3,22	67,08
9. prostorija 9	36,50	1,00	36,50	1,20	43,80	3,22	141,04
10. prostorija 10	8,98	1,00	8,98	1,20	10,78	3,22	34,70
11. prostorija 11	8,64	1,00	8,64	1,20	10,37	3,22	33,38
12. prostorija 12-sanitarni čvor	11,00	1,00	11,00	1,20	13,20	3,22	42,50
13. prostorija 13-sanitarni čvor	6,14	1,00	6,14	1,20	7,37	3,22	23,72
14. prostorija 14	15,88	1,00	15,88	1,20	19,06	3,22	61,36
15. prostorija 15	11,68	1,00	11,68	1,20	14,02	3,22	45,13
16. prostorija 16	11,51	1,00	11,51	1,20	13,81	3,22	44,47
17. prostorija 17	13,72	1,00	13,72	1,20	16,46	3,22	53,01
18. prostorija 18	13,90	1,00	13,90	1,20	16,68	3,22	53,71
19. prostorija 19	13,90	1,00	13,90	1,20	16,68	3,22	53,71
20. prostorija 20	7,64	1,00	7,64	1,20	9,17	3,22	29,52
21. prostorija 21-sanitarni čvor	11,30	1,00	11,30	1,20	13,56	3,22	43,66
UKUPNO KAT:	330,66		330,66		396,79		1277,67

SVEUKUPNO :	1.014,50		1.014,50		1.217,40		3825,24
--------------------	-----------------	--	-----------------	--	-----------------	--	----------------

BRP	=	1217,40	m ²
NKP	=	1014,50	m ²
V	=	3825,24	m ³

NKP = 1.014,50 m²

4.3.6. Tehnički opis

- katnost: Po+P+1
- starost zgrade-godina izgradnje IZGRAĐENA 1970
- temelji: armiranobetonski
- nosiva konstrukcija: armiranobetonska okvirna konstrukcija, opeka
- međukatna konstrukcija: armiranobetonska rebrasta konstrukcija sa svodovima
- pregradni zidovi opeka, gips-kartonske ploče
- krov i pokrov: ravni, izoliran
- pročelje: žbukano i bojano
- svijetla visina prostorija: podrum: 2,60 m, prizemlje: 2,82 m; kat: 2,82 m
- obrada podova: keramika, laminat, vinas ploče
- obrada unutrašnjih zidova: žbukano i bojano, dijelom keramika
- fasadni otvori: drvena , dijelom PVC, bez zaštite od sunca
- unutarnja stolarija drvena
- grijanje centralno, klima uređaj
- ventilacija prirodna
- sanitarna oprema standardna

4.4. Status legalnosti nekretnine

Izvadak iz zemljišne knjige , zk.zl 4784 k.o. Pula, drugi odjeljak Posjedovnice, R.br. 17,1, upisano je: Zaprimljeno 20.09.2012. broj Z-9919/12

Temeljem čl. 268a Zakona o prostornom uređenju i gradnji, zabilježuje se **da je za građevinu izgrađenu na kč.br. 632/2 priložen akt za uporabu**, odnosno priloženo je Rješenje izdano od strane Općinskog sekretarijata za urbanizam, građevinarstvo, stambene i komunalne poslove Općine Pula, broj: 06/II/1-UP/I-919/75 od 19. kolovoza 1975. godine i Uvjerenje izdano od strane Državne geodetske uprave, Područni ured za katastar Pula-Pola, Odjel za katastar nekretnina, Klasa: 935-08/12-02/711 od 21. svibnja 2012. godine

Slijedom navedenog, građevina se procjenjuje kao zakonito izgrađena građevina.

Naručitelj je dostavio izvatke iz projektne dokumentacije, utvrđeno je da je građevina izgrađena u planiranim gabaritima, tijekom vremena izvedeni su radovi adaptacije (uklanjanje dijela pregradnih zidova, gradnja novih zidova od gips-kartonskih ploča). Tijekom radova nije se zadiralo u konstrukivne elemente zgrade. Preinake u prostorima vršene su sukladno zahtjevima korisnika budući da je tijekom vremena dolazilo do promjene korisnika/djelatnosti, sve djelatnosti koje su se obavljale su zdravstvene ili njima srodne.

5 Opće vrijednosti na tržištu nekretnina

4.5.1. Gospodarsko stanje u Republici Hrvatskoj

Prema prvim podacima DZS-a rast realnog BDP-a ubrzao se u prvom tromjesečju 2022. u odnosu na prethodna tri mjeseca. Model brze procjene BDP-a upućuje na to da bi se gospodarski rast mogao nastaviti i u drugom tromjesečju ove godine, ali malo nižom stopom rasta u odnosu na početak godine. Početkom drugog tromjesečja 2022. godine zaposlenost i nominalne bruto plaće nastavili su rasti, no slabijim intenzitetom u odnosu na početak godine. Inflacija potrošačkih cijena ubrzala se sa 7,3% u ožujku na 9,4% u travnju, pri čemu je godišnji rast cijena bio široko rasprostranjen. U travnju se povećao doprinos svih glavnih komponenata inflacije, a ponajviše energije i hrane. Kratkoročni i dugoročni troškovi financiranja države nastavili su blago rasti i u svibnju, no pooštavanje uvjeta financiranja, koje je već nekoliko mjeseci izraženo na financijskim tržištima, za sada se ne prelijeva na kamatne stope na kredite stanovništvu i poduzećima, koje su se u travnju blago smanjile. Ukupni plasmani monetarnih institucija domaćim sektorima (osim središnje države) nastavili su se ubrzavati na godišnjoj razini s 5,0% u ožujku na 6,5% u travnju, ponajprije zbog rasta plasmana nefinancijskim poduzećima, a manjim dijelom i rasta plasmana sektoru stanovništva. Snažan rast kreditne potražnje poduzeća vjerojatno je posljedica većih troškova nabave zbog izraženog poskupljenja uvoznih energenata i sirovina kao i nastojanja poduzeća da se zaduže uz povoljne uvjete i time preduhitre očekivani porast troškova zaduživanja. Rebalansom proračuna u svibnju Vlada RH blago je povećala očekivani manjak za 2022. godinu, s 2,5% BDP-a prema originalnom planu, na 2,8% BDP-a, uz naglašenije povećanje očekivanih prihoda i rashoda. (izvor: www.hnb.hr)

Cijene stambenih objekata u Hrvatskoj u prvom tromjesečju 2022. u prosjeku su porasle za pet posto u odnosu na prethodni kvartal, dok je na godišnjoj razini rast cijena ubrzao na 13,5 posto, pokazuju podaci Državnog zavoda za statistiku (DZS). Time je nastavljen rast cijena stambenih nekretnina na godišnjoj razini koji u Hrvatskoj traje od drugog tromjesečja 2017. godine. Do sada u tom razdoblju najviši rast cijena stambenih nekretnina ostvaren je u drugom kvartalu 2019. godine, kada su te cijene porasle za 10,4 posto u odnosu na drugi kvartal 2018. godine.

Novi stambeni objekti u prvom tromjesečju poskupjeli su u prosjeku za 9,2 posto u odnosu na četvrti kvartal 2021. godine. U odnosu pak na prvo tromjesečje prošle godine, cijene novogradnji ojačale su za 20,3 posto, pokazuje izvješće DZS-a objavljeno u ponedjeljak. Cijene postojećih stambenih objekata više su za 4,4 posto na kvartalnoj, a 12,5 posto na godišnjoj razini.

Cijene stambenih objekata u prvom tromjesečju 2022. u odnosu na posljednji lanjski kvartal u prosjeku su za Grad Zagreb više za 6,5 posto, za Jadran 3,3 posto, a za ostala područja 6,4 posto.

I na godišnjoj su razini cijene stambenih objekata u Zagrebu porasle, u prosjeku za 16 posto, na Jadranu rast je iznosio 10,9 posto, a na ostalim područjima 14,4 posto. (izvor: <https://hrportfolio.hr/vijesti/ekonomija/cijene-stambenih-objekata-u-prvom-kvartalu-2022-vise-za-13-5-posto-69945>)

4.5.2. Tržište ponuđenih nekretnina na području

Lokacija na kojoj se nalazi predmetna nekretnina širenjem grada postala je širi dio centra. Izgradnjom trgovačkog centra uz ulicu Prekomrskih brigada područje je postalo atraktivnije, veća je potražnja za stambenim nekretninama i za građevinskim zemljištem.

Pregledom baze podataka e-nekretnina na navedenom području nisu pronađene prodane poslovne građevine odnosno poslovni prostori zdravstvene i njoj srodnih namjena, kao ni poslovni prostori javne i društvene namjene. Pregledom baze podataka e-nekretnine, osobne baze podataka te podataka dostupnih na web-u pronađeni su podaci o zakupu prostora u kojima se obavljaju zdravstvene i njima srodne djelatnosti na području Grada pule, Grada Zagreba, Grada pakraca i Grada Gospića.

4.5.3. Indeks cijena stambenih nekretnina

Indeks cijena stambenih nekretnina (ICSN) razvijen je zajedničkom suradnjom Državnog zavoda za statistiku (DZS) i Hrvatske narodne banke (HNB) te zamjenjuje dosadašnji hedonistički indeks cijena nekretnina (HICN), koji je Hrvatska narodna banka samostalno sastavljala zaključno s drugim tromjesečjem 2015. godine (Tablica J3a). Indeksom cijena stambenih nekretnina mjeri se kretanje tržišnih cijena stambenih objekata koja su kućanstva kupila, neovisno o prethodnom vlasniku ili svrsi upotrebe. Vrijednost zemljišta uključena je u tržišnu cijenu. Indeks obuhvaća sve podatke o transakcijama nekretnina (kuća i stanova/apartmana) na području Republike Hrvatske, prikupljene na temelju Prijave poreza na promet nekretnina u Poreznoj upravi Ministarstva financija prema unaprijed definiranim rokovima.

Indeks se sastavlja u skladu s Uredbom Komisije (EU) br. 93/2013 o utvrđivanju detaljnih pravila za provedbu Uredbe Vijeća (EZ) br. 2494/95 o harmoniziranim indeksima potrošačkih cijena u vezi s utvrđivanjem indeksa cijena stambenih objekata u vlasništvu stanara od 1. veljače 2013., za kategorije novih i postojećih stambenih objekata te kategoriju ukupno na razini Republike Hrvatske.

Za potrebe korisnika DZS je dodatno definirao tri geografska područja – Grad Zagreb, Jadran i ostalo. Izračun indeksa cijena stambenih nekretnina u skladu je s metodološkim smjernicama Eurostatova priručnika "Priručnik o indeksima cijena stambenih nekretnina". Osnovni je izvor podataka za izradu pondera vrijednost transakcija stambenih objekata kupljenih prethodne godine.

Ponderi su preračunati prema kretanju cijena stambenih objekata tijekom posljednjeg tromjesečja prethodne godine. Izračunavanje počinje izračunom indeksa na temelju unaprijed definiranih hedonističkih regresijskih modela, čije su varijable definirane na osnovi raspoloživih podataka o svojstvima stambenih objekata.

Indeksi su do kraja 2011. izračunati na temelju standardne vremenske indikatorske hedonističke regresije (engl. time-dummy), a od prvog tromjesečja 2012., zbog dostupnosti šireg skupa podataka o svojstvima stambenih objekata, za izračun se primjenjuje pomična vremenska indikatorska hedonistička regresija (engl. Rolling window time-dummy).

Tako dobiveni indeksi agregiraju se prema formuli Laspeyresova tipa na više razine i na razinu ukupno.

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	Ostalo	
Year	Quarter	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other	
2018.	Q1	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57	
	Q2	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94	
	Q3	112,32	100,78	114,68	118,96	112,20	100,51	
	Q4	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00	
2019.	Q1	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59	
	Q2	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24	
	Q3	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98	
	Q4	124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64	
2020.	Q1	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31	
	Q2	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90	
	Q3	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35	
	Q4	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61	119,45	
2021.	Q1	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71	
	Q2	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,17	
	Q3	141,44	120,30	145,56	154,60	138,18	122,62	
	Q4	144,99	124,98	148,97	158,32	142,51	124,37	
2022.	Q1	152,25	136,43	155,53	168,63	147,28	132,32	

5. ODREĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

5.1. ODABIR METODE PROCJENJIVANJA I OBRAZLOŽENJE

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

poredbena metoda

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

Tržišna vrijednost neizgrađenih i izgrađenih katastarskih čestica može se utvrditi i iz približne vrijednosti zemljišta, ako obilježja procjenjivane katastarske čestice pokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima uzor-čestice.

Broj kupoprodajnih cijena (transakcija) koje se koriste u poredbenoj metodi utvrđuje se na temelju broja kupoprodajnih ugovora, ako kupoprodajni ugovor sadržava katastarske čestice iz samo jednoga zemljišnoknjižnog tijela. U slučaju da jedan kupoprodajni ugovor sadržava katastarske čestice iz više zemljišnoknjižnih tijela, tada je broj kupoprodajnih cijena iz tog ugovora jednak broju zemljišnoknjižnih tijela.

prihodovna metoda

Primjerena je za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih katastarskih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine svrha kojih je stvaranje prihoda.

troškova metoda

Primjerena je za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i druge građevine koje svojim oblikovanjem nisu izgrađene sa svrhom stvaranja prihoda, a posebno samostojeće, poluugrađene i ugrađene obiteljske kuće koje prema svojim obilježjima nisu usporedive. Troškovna metoda primjerena je i pri procjeni vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama te naknadnih ulaganja u građevine.

Za određivanje tržišne vrijednosti nekretnine primjenjuje se koeficijent za prilagodbu koji se izvode iz odnosa prikladnih kupoprodajnih cijena i izračunanih vrijednosti istih nekretnina, a obuhvaćaju koeficijente za prilagodbu troškovne vrijednosti i koeficijente za prilagodbu prava građenja.

Odabir metode procjenjivanja

Uzimajući u obzir sve činjenice o nekretnini, te tržišno dostupne podatke, izabrana je prihodovna metoda.

Ovaj se pristup može upotrijebiti samo kod vrednovanja nekretnina koje ostvaruju dobit.

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

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

S obzirom na vrstu nekretnine i dostupne podatke, vrijednost predmetne nekretnine utvrditi će se u nastavku procjene POJEDNOSTAVLJENOM PRIHODOVNOM METODOM.

5.2. Izračun vrijednosti

Sukladno Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina i Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina uzete su u obzir nekretnine na sličnoj lokaciji i sličnih karakteristika

Sve poredbene nekretnine- zemljišta namijenjena su za gradnju građevine iste odnosno slične namjene, sve poredbene nekretnine- zakup date su u zakup za iste ili srodne djelatnosti.

5.2.1. Izračun vrijednosti zemljišta

Poredbene nekretnine-zemljište

Poredba 1 *IDZKC 1498197, k.o. Zaprudski otok, zemljište za gradnju ortopedske bolnice u Zagrebu, Dugave*

Zemljište površine 1.959 m².

Obilježja:	površina	1959 (m ²)	ICSN:	122,62
	kupoprodajna cijena:	2.469.461,94 (kn)		
	datum ugovora:	12.07.2021.		
	Cijena po m ² :	1260,57		

Poredba 2 *IDZKC 1513833, zemljište za gradnju ortopedske bolnice u Zagrebu, Dugave*

Zemljište- površina 2.666 m²

Obilježja:	površina (NKP)	2666,00 (m ²)	ICSN:	122,62
	kupoprodajna cijena:	3.993.488,84 (kn)		
	datum ugovora:	01.07.2021.		
	Cijena po m ² :	1497,93		

Poredba 3*IDZKC: 1514556, zemljište za gradnju ortopedске болнице u Zagrebu, Dugave*Zemljište površine 761 m²

Obilježja:	površina (NKP)	761,00 (m ²)	ICSN:	122,62
	kupoprodajna cijena:	1.139.996,86 (kn)		
	datum ugovora:	01.07.2021.		
	Cijena po m ² :	1498,02		

Aktualni indeks cijena za međuvremensko izjednačavanje:**ICSN: 132,32**

Poredbene nekretnine nalaze se u zoni namjene K1 (Generalni urbanistički plan Grada Zagreba, Službeni glasnik Grada Zagreba br. 12/16), prema uvjetima gradnje na zemljištu je moguća gradnja građevina društvene namjene D, max kis=2,00

Podaci o poredbenim nekretninama evaluirani su podaci u sustavu e-Nekretnine, koji se odnose na nekretnine namjene K1 (u zoni u kojoj je moguća gradnja građevine namjene D, provjerom javno dostupnih podatak utvrđeno je da čine dio kompleksa na kojem je u tijeku gradnja ortopedске болнице), nalaze se na području Grada Zagreba; sukladno Odluci o razvrstavanju jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave prema stupnju razvijenosti („Narodne Novine“ br. 132/2017) spadaju kao i predmetna nekretnina u VIII. skupinu.

Vrijednosti indeksa razvijenosti i pokazatelja za izračun indeksa razvijenosti prema novom modelu izračuna na lokalnoj razini (razdoblje 2014.-2016.) , preuzeto sa :

https://razvoj.gov.hr/UserDocsImages/O%20ministarstvu/Regionalni%20razvoj/indeks%20razvijenosti/Vrijednosti%20indeksa%20razvijenosti%20i%20pokazatelja%20za%20izračun%20indeksa%20razvijenosti_jedinice%20lokalne%20samouprave.pdf

Tabelarni izračun poredbenom metodom

	Procjenjivana nekretnina	Poredbena 1	Poredbena 2	Poredbena 3
OSNOVNI ULAZNI PODACI				
Grad-Općina	Pula	Zagreb	Zagreb	Zagreb
Lokacija	Gregovica	Dugave	Dugave	Dugave
Nekretnina	građ.zemlj.-	građ.zemlj.	građ.zemlj.	građ.zemlj.
Izvor podataka	nalog	e-nekretnine	e-nekretnine	e-nekretnine
Vrsta podataka	-	kupoprodaja	kupoprodaja	kupoprodaja
Datum transakcije		12.07.2021.	01.07.2021.	01.07.2021.
prodajna/trazena cijena (kn)		2.469.461,94	3.993.488,84	1.139.926,86
Površina	3.687	1.959	2.666	761
Cijena po m²		1260,57	1497,93	1497,93
PROTOK VREMENA				
Indeks cijena nekretnina	132,32	122,62	122,62	122,62
Vremensko usklađenje		1,08	1,08	1,08
Korigirana vrijednost po m2		1360,29	1616,43	1616,43
Kategorija zemljišta - sukladno Pravilniku	I	I	I	I
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m2		1260,57	1616,43	1616,43
FIZIČKI ASPEKTI				
Mogućnost gradnje (kis)* - koeficijent sukladno Pril 11. Prav.*	2,140	2,000	2,000	2,000
Prilagodba		1,038	1,038	1,038
Prilagođena prodajna cijena po m2		1308,47	1677,85	1677,85
RAZVIJENOST				
Indeks razvijenosti	109,804	116,560	116,560	116,560
Prilagodba		0,94	0,94	0,94
Prilagođena prodajna cijena po m2		1232,63	1580,60	1580,60
indikator vrijednosti po m2	1465,00	1233,00	1581,00	1581,00

Uskladena vrijednost kn/ m²

1.465

STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN					
Odstupanje od prosjeka (apsolutno)			232	-116	-116
Ostupanje od prosjeka (%)			15,84%	-7,92%	-7,92%
Kvadrat odstupanja			53824	13456	13456
σ (standardno odstupanje)	164,05	11,00%	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava
2 σ (dvostruko standardno odstupanje)	328,1	0,22	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava

Procijenjena vrijednost - zemljište namjene D3

1.465 kn / m²

1. Obilježja koja utječu na vrijednost procjenjivane nekretnine: k.č.br. 632/2 k.o. Pula površine 3.687 m², procjenjuju se kao zemljište I kategorije za koje su donešeni svi prostorni planovi, namjene D3:

Površina k.č.br. 632/2 k.o. Pula(m ²)	3.687
Vrsta građevinskog korištenja (namjena)	D3
Mjera građevinskog korištenja (koeficijent iskoristivosti)	2,14
Kategorija zemljišta	I

$$J_c = 1 * 1.465 \text{ kn/m}^2 = \mathbf{1465 \text{ kn/m}^2}$$

k.č.br. u k.o. Pula	Površina k.č. (m ²)	jedinična vrijednost (kn/m ²)	koeficijent umanjenja	Ukupna vrijednost (kn)
632/2	3687	1.465	0,00	5.401.455,00
Ukupno:	3687			5.401.455,00

Procijenjena vrijednost zemljišta, k.č.br. 632/2 k.o. Pula iznosi 5.401.455,00 kn

5.2.1. Izračun vrijednosti (visine) zakupa

Poredbene nekretnine- zakup

Poredba 1 baza procjenitelja, Odluka Ravnatelja, zakupodavac Opća županijska bolnica Pakrac

Poslovni prostor, površine 113,09 m². k.č.br. 20 k.o. Pakrac, zdravstvena ili srodna djelatnost- ljekarna, prostor u zgradi bolnice

Obilježja: površina (NKP) 113,09 (m²) ICSN: 115,9
cijena zakupa: 5.100,00 (kn)
datum ugovora: 14.04.2020. položaj u objektu
Cijena po m²: 45,10

Poredba 2 baza procjenitelja, Ugovor, zakupodavac Opća bolnica Pula

Poslovni prostor- površina 342 m² k.č.br.zgr. 1261/10 k.o. Pula, zdravstvena ili srodna djelatnost- hiperbarična medicina, cijena 6,00€/m² bez PDV-a

Obilježja: površina (NKP) 342,00 (m²) ICSN: 122,17
cijena zakupa*: 15.455,66 (kn)
datum ugovora: 12.05.2021. položaj u objektu
Cijena po m²: 45,19
*1€=7,532 kn na dan 12.05.2021. po srednjem tečaju HNB

Poredba 3 Ugovor- baza procjenitelja, Odluka , zakupodavac Dom zdravlja Gospić

Poslovni prostor površine 35,17 m² k.č.br. 3128 k.o. Gospić, primarna zdravstvena zaštita- dentalna medicina, privatna praksa u Mreži javne zdravstvene zaštite

Obilježja: površina (NKP) 35,17 (m²) ICSN: 120,35
cijena zakupa: 1.500,00 (kn)
datum ugovora: 24.10.2019. položaj u objektu
Cijena po m²: 42,65

Aktualni indeks cijena za međuvremensko izjednačenje ICSN: 132,32

U cijenu zakupa nije uračunat PDV

S obzirom na površinu nekretnine koja je predmet ovog elaborata poredbene nekretnine smatraju se pogodnim budući da procjenjivana nekretnina, s obzirom na tlocrt odnosno prostornu organizaciju po etažama, može biti data u zakup kao cjelina ali i kao manji niz prostora-ordinacija odnosno zdravstvenoj djelatnosti srodnih djelatnosti, na način da se ordinacije daju u zakup uz korištenje prostorije koje su zajedničke: hodnici, čekaonice i sanitarni čvorovi.

Tabelarni izračun poredbenom metodom

	Procjenjivana nekretnina	Poredbena 1	Poredbena 2	Poredbena 3
OSNOVNI ULAZNI PODACI				
Grad-Općina	Pula	Pakrac	Pula	Gospić
Lokacija	Gregovica	Pakrac	Gregovica	Gospić
Nekretnina	poslovno	poslovno	poslovno	poslovno
Izvor podataka	nalog	web	web-osoba baza	web
Vrsta podataka	-	zakup	zakup	zakup
Datum transakcije		14.04.2020.	12.05.2021.	24.10.2019.
prodajna/trazena cijena (kn)		5.100,00	15.455,66	1.500,00
Površina	1.015	113,09	342,00	35,17
Cijena po m²		45,10	45,19	42,65
PROTOK VREMENA				
Indeks cijena nekretnina	132,32	115,90	122,17	120,35
Vremensko usklađenje		1,14	1,08	1,10
Korigirana vrijednost po m2		51,49	48,95	46,89
RAZVIJENOST				
Indeks razvijenosti	109,804	98,374	109,804	104,013
Prilagodba		1,12	1,00	1,06
Prilagođena prodajna cijena po m2		57,47	48,95	49,50
indikator vrijednosti po m2	52,00	57,00	49,00	50,00

Usklađena vrijednost kn/ m²

52

STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN					
Odstupanje od prosjeka (apsolutno)			-5	3	2
Ostupanje od prosjeka (%)			-9,62%	5,77%	3,85%
Kvadrat odstupanja			25	9	4
σ (standardno odstupanje)	3,56	7,00%	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava
2 σ (dvostruko standardno odstupanje)	7,12	0,14	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava

$$J_c\text{-zakup} = 1 * 52 \text{ kn/m}^2 = 52 \text{ kn/m}^2$$

k.č.br. u k.o. Pula	NKP (m ²)	Jc-zakup (kn/m ² /mjesечно)	Zakup/mjesčno (kn)	Zakup/godišnje (kn)
632/2	1.014,50	52	52.754,00	633.048,00
Ukupno:	1.014,50		52.754,00	633.048,00

Procijenjena vrijednost zakupa, k.č.br. 632/2 k.o. Pula, NKP=1.014,50 m² iznosi 52.754,00 kn/mjesčno odnosno 633.048,00 kn/godišnje.

5.2.3. Utvrđivanje OOVK - Fk matrica (čl. 17. Pravilnika NN 105/15)

FK matrica	A-lokacija/tržište	B-Zgrada općenito	C-Stanje zgrade
1 Uporabivost u potpunosti i dugoročno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> izvršna lokacija* velika potražnja za vrstom objekta skoro nema/nema ponude 	<ul style="list-style-type: none"> vrlo dobra infrastruktura vrlo dobro oblikovanje dobra prostorna organizacija visoka fleksibilnost 	<ul style="list-style-type: none"> nema oštećenja puna stabilnost puna uporabivost daljnje korištenje nije smanjeno
2 Uporabivost dovoljna i dugoročnije dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> vrlo dobra lokacija* redovita potražnja za vrstom objekta mala ponuda 	<ul style="list-style-type: none"> vrlo dobra infrastruktura dobro oblikovanje dobra prostorna organizacija dovoljna fleksibilnost 	<ul style="list-style-type: none"> mala oštećenja puna stabilnost još dobra uporabivost daljnje korištenje jedva smanjeno
3 Uporabivost smanjena, ali srednjoročno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> dobra lokacija* još postoji potražnja za vrstom objekta dovoljna ponuda 	<ul style="list-style-type: none"> dovoljna infrastruktura prosječno oblikovanje prosječna prostorna organizacija umjerena fleksibilnost 	<ul style="list-style-type: none"> jasna oštećenja smanjena stabilnost prosječna uporabivost daljnje korištenje smanjeno
4 Uporabivost ograničeno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> umjerena lokacija* mala potražnja za vrstom objekta bogata ponuda 	<ul style="list-style-type: none"> dovoljna infrastruktura umjereno oblikovanje umjerena prostorna organizacija mala fleksibilnost 	<ul style="list-style-type: none"> jasna oštećenja smanjena stabilnost smanjena uporabivost daljnje korištenje jasno smanjeno
5 Uporabivost kratkoročno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> loša lokacija* jedva postoji/ne postoji potražnja za vrstom objekta velika ponuda 	<ul style="list-style-type: none"> nedovoljna infrastruktura umjereno oblikovanje nedovoljna prostorna organizacija bez fleksibilnosti 	<ul style="list-style-type: none"> znatna oštećenja smanjena stabilnost nedovoljna uporabivost daljnje korištenje samo kratkoročno
Odabir klasifikacije	2	3	2
Odabir faktora korištenja zgrade (Fk)	2,5		

Starost građevine (G) - prosječno	2022	-	1970	god	52
Održivi vijek korištenja (OVK) - prilog 9				god	70
Preostali vijek korištenja (OVK-G)				god	18
Faktor korištenja - odabrani iz FK MATRICE				Fk	2,5
Relativna starost (G/OVK):				%	74,29%
Ostatak održivog vijeka korištenja (OOVK) - Prilog 10				46,00%	32,2

5.2.4. Utvrđivanje vrijednosti prihodovnom metodom

S obzirom na vrstu nekretnine, određuje se stopa kapitalizacije, troškovi te dodaci i odbici

Stopa kapitalizacije (prilog 11.)	Odabrano	Položaj	Kvaliteta	Gosp. situacija	Razvojni potencijal	UKUPNO
Rehabilitacija, domovi, Klinike, 6% 7,5 %	6,00%	doobar	dobra	srednja	ne postoji	6,50%
Prilagodba		0,00%	0,00%	0,50%	0,00%	

Troškovi:

Rizik gubitka najamnine	2,00%	12.660,96
Troškovi investicijskog održavanja	75,00 kn/m²	76.087,50
Modernizacija	1,25% NV	76.087,50
Ukupni troškovi gospodarenja	26,04%	164.835,96

Dodaci i odbici

Dobici: površina zemljišta koje pripada zgradi većim je dijelom asfaltirana, koristi se u poslovne svrhe, uz zgradu, ulaz u dio Hitne medicinske pomoći izgrađena je nadstrešnica, metalna konstrukcija s pokrovom os profiliranog lima. Površina ispod nadstrešnice je asfaltirana. Očividom je utvrđeno da natkrivena površina prema izmjeri na katastru iznosi cca 330 m².

Uz Santoriovu ulicu izgrađena je nadstrešnica: metalna konstrukcija s pokrovom od profiliranog lima, prema izmjeri na presliku katastarskog plana brutto površina nadstrešnice iznosi cca 430 m², površina ispod nadstrešnice je asfaltirana .



Asfaltirana površina dvorišta, prema izmjeri na katastru, iznosi 1.050 m².



Vrijednost dodataka:

	kol.	JM	JC	ukupno (Kn)
1. Asfaltiranje površine dvorišta, u cijenu uračunata priprema donjeg stroja i asfaltiranje, u količine uračunate i površine ispod nadstrešnica)	1710	m ² *	210,00	359.100,00
2. Nadstrešnica uz ulaz u hitnu pomoć	330	kom *	950,00	313.500,00
2. Nadstrešnica uz Santoriovu ulicu	430	kom *	950,00	408.500,00
4. Ograda parcele prema internoj prometnici, ograda od metalnih profila i žičane mreže, visina ograde 2,00 m	120	m *	450,00	54.000,00
Ukupno:				1.135.100,00 kn

Izračun vrijednosti nekretnine prihodovnom metodom:

PARAMATAR	m ²	kn/m ²	VRIJEDNOST (kn)
Ukupno NKP	#####	52,00	52.754,00
Mjesečni brutto prihod prema uprosječenom zakupu			52.754,00
Godišnji brutto prihod			633.048,00
Rizik gubitka najamnine		2,00%	12.660,96
Troškovi investicijskog održavanja		70,00 kn/m²	71.015,00
Modernizacija		1,15% NV	70.000,50
Ukupni troškovi gospodarenja		-24,28%	-153.676,46
Ukamaćivanje vrijednosti zemljišta		6,50%	-351.094,58
Godišnji netto prihod nekretnine			128.276,97
Stopa kapitalizacije		6,50 %	
Ostatak održivog vijeka korištenja (OOVK)		32,20 godina	
q		1,0650	
Multiplikator		13,590	
Yield brutto		7,36%	
Udio vrijednosti građevine			1.743.283,95 kn
Udio vrijednosti zemljišta			5.401.455,00 kn
Dodaci/odbici			1.135.100,00 kn
VRIJEDNOST NEKRETNINE (kn)			8.279.838,95 kn
<i>Pokazatelj vrijednosti nekretnine (kn/m² NKP)</i>			8.161,50 kn
VRIJEDNOST NEKRETNINE PRIHODOVNOM METODOM:			8.279.838,95 kn
VRIJEDNOST NEKRETNINE PRIHODOVNOM METODOM- zaokruženo:			8.280.000,00 kn

6. ZAKLJUČAK O PROCJENJENOJ VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Metoda procjenjivanja je odabrana temeljem karakteristika nekretnine, načina korištenja, analize korištenja okolnih građevina i razvojnih mogućnosti predmetne nekretnine. Također je izvršena analiza općih uvjeta na tržištu, kao i lokalnih tržišnih uvjeta na području predmetne nekretnine te tržišna pozicija procjenjivane nekretnine.

Temeljem prethodno navedenih podataka o nekretnini koja je predmet procjene, a koja je: zgrada izgrađena na k.č.br. 632/2 k.o. Pula, upisana kao bolnica, izgrađeno zemljište i dvorište, ukupna NKP=1.014,50 m², površina zemljišta 3.687 m², Pula, Santoriova ulica 24 A

na dan kakvoće: 03.10.2022.

na dan vrednovanja: 03.10.2022.

dajem mišljenje o procjenjenoj vrijednosti nekretnine:

tečaj HNB na dan vrednovanja: 7,525 kn

zaokruženo

8.280.000,00

Kn

1.100.332,23

€

Navedeni iznosi ne sadrže poreze.

Procjenu izradila :

Ana Hećimović, dipl.ing.građ.

ANA

HEĆIMOVIĆ

Digitally signed by
ANA HEĆIMOVIĆ
Date: 2022.10.03
18:56:02 +02'00'

7. IZJAVA PROCJENITELJA:

Procjena je izrađena uvidom u dokumentaciju koja se nalazi u prilogu ovog elaborata. Prilikom procjene korišteni su relevantni podaci za izradu ove procjene

Utvrđeni iznos vrijednosti nekretnine procijenjen je u skladu sa važećim zakonima, propisima i odredbama te pravilima struke.

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.

Procjenu izradila :

Ana Hećimović, dipl.ing.građ.

ANA

HEĆIMOVIĆ

Digitally signed by
ANA HEĆIMOVIĆ
Date: 2022.10.03
18:56:16 +02'00'

Direktorica:

Ana Hećimović, dipl.ing.građ.

ANA

HEĆIMOVIĆ

Digitally signed by
ANA HEĆIMOVIĆ
Date: 2022.10.03
18:56:29 +02'00'

8 PRILOZI

DOKUMENTACIJA



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Puli-Pola
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL PULA
Stanje na dan: 02.10.2022. 11:40

Katastarska općina: 324256, PULA

Broj zadnjeg dnevnika: Z-10835/2020
Aktivne plombe:

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 4784

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	622/1	ŠUMA			2199	
2.	622/2	ŠUMA			12	
3.	632/2	SANTORIOVA ULICA DVORIŠTE IZGRAĐENO ZEMLJIŠTE BOLNICA			3687 3195 54 438	
4.	632/4	ULICA, VRT			1432	
5.	632/7	SANTORIOVA ULICA DVORIŠTE			121 121	
6.	661/1	VRT			3470	
7.	661/2	VRT			1249	
8.	661/3	SANTORIOVA ULICA PAŠNJAK			407 407	
9.	663/1	SANTORIOVA ULICA PAŠNJAK			9625 9625	
10.	663/7	PROLAZ			54	
11.	663/9	PAŠNJAK			4177	
12.	664	PAŠNJAK				
13.	665/1	VINOGRAD				
14.	665/2	ORANICA				
15.	666/1	ORANICA			4431	
16.	666/9	OBITELJSKA STAMBENA ZGRADA, SANTORIOVA 26			13	
17.	666/11	ORANICA			1983	
18.	1258/3 ZGR.	DVORIŠTE			412	
19.	1272/1 ZGR.	ŠTALA, DVORIŠTE			1635	
20.	6308/1	SANTORIOVA ULICA ZGRADA (OPĆE), Pula, SANTORIOVA ULICA 24A			1604 1604	

Zemljišnoknjižni izvadak (datum i vrijeme izrade)

02.10.2022. 11:50:21

Stranica: 1

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: 324256, PULA

Verificirani ZK uložak
Broj ZK uložka: 4784A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
		UKUPNO:			36511	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2.1	Primljeno 25. kolovoza 2004. br. Z-8581/04 Na temelju Prijavnog lista broj: UP/I-932-07/04-02/576 od 19. srpnja 2004. godine, nacrt i čl. 141. Zakona o gradnji (NN 175/03), zabilježuje se da za građevinu sagrađenu na kč.br. 666/9 nije priložena uporabna dozvola.	
3.1	Primljeno 25. kolovoza 2004. br. Z-8581/04 Na temelju Prijavnog lista broj: UP/I-932-07/04-02/576 od 19. srpnja 2004. godine, nacrt i čl. 141. Zakona o gradnji (NN 175/03), zabilježuje se da za građevinu sagrađenu na kč.br. 666/9 nije priložena građevinska dozvola.	
17.1	Zaprimljeno 20.09.2012. broj Z-9919/12 Temeljem čl. 268a Zakona o prostomom uređenju i gradnji, zabilježuje se da je za građevinu izgrađenu na kč.br. 632/2 priložen akt za uporabu, odnosno priloženo je Rješenje izdano od strane Općinskog sekretarijata za urbanizam, građevinarstvo, stambene i komunalne poslove Općine Pula, broj: 06/III/1-UP/I-919/75 od 19. kolovoza 1975. godine i Uvjerjenje izdano od strane Državne geodetske uprave, Područni ured za katastar Pula-Pola, Odjel za katastar nekretnina, Klasa: 935-08/12-02/711 od 21. svibnja 2012. godine.	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Vlasnički dio: 1/1		
OB PULA, OIB: 16089706543, SANTORIOVA ULICA - VIA SANTORIO SANTORIO 24A, PULA 52100 PULA (POLA)		
4.1	Zaprimljeno 17.09.2013. broj Z-9913/13 Temeljem pravomoćnog Rješenja Ministarstva kulture, Uprave za zaštitu kulturne baštine, Klasa: UP-1°612-08/08-06/0602, Urbroj: 532-04-01-01/4-08-2 od 22. prosinca 2008. godine i odredbi čl. 12. st. 2. Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara, zabilježuje se da Utvrda Sveti Mihovil (San Michele) u Puli, ima svojstvo kulturnog dobra čiju prostornu među obuhvaća kč.br.zgr. 1258.	
4.2	Zaprimljeno 27.04.2015. broj Z-4157/15 Temeljem Prijavnog lista Državne geodetske uprave, Područnog ureda za katastar Pula-Pola, Klasa: 932-06/14-02/462 od 2. listopada 2014. godine s nacrtom i Ugovora o parcelaciji katastarskih čestica, KLASA:404-05/15-02/09 od 8. travnja 2015. godine, čini se vidljivim da se zabilježba da Utvrda Sveti Mihovil (San Michele) u Puli, ima svojstvo kulturnog dobra čiju među obuhvaća kč. br. zgr. 1258, određene ovosudnim Rješenjem posl. br. Z-9913/13 pod B red. br. 4.1., sada odnosi i na novonastale kč. br. zgr. 1258/1, kč. br. zgr. 1258/2 i kč. br. zgr. 1258/3.	

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
4.			

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
4.1	Zaprimljeno 22.12.2015.g. pod brojem Z-14554/2015 UKNJIŽBA, STVARNA SLUŽNOST na k.č. 632/4, Temeljem Ugovora o ustanovljenju prava služnosti ovjerenog dana 17. prosinca 2015. godine i Punomoći od 2. ožujka 2015. godine koja se u ovosudnoj zbirci isprava nalazi pod posl.br. Z- 3755/15, uknjižuje se pravo služnosti radi polaganja i održavanja elektromagnetske kablovne infrastrukture 35 kV kabela TS 35/10 kV "Gregovica" - TS 35/10 kV "Centar" - TS 35/10 kV "Pula Zapad" - 1. faza, na teret kč.br. 632/4, u korist: HEP D.D., OIB: 28921978587, ULICA GRADA VUKOVARA 37, 10000 ZAGREB		
5.			
5.1	Zaprimljeno 22.12.2015.g. pod brojem Z-14554/2015 UKNJIŽBA, STVARNA SLUŽNOST na k.č. 661/2, Temeljem Ugovora o ustanovljenju prava služnosti ovjerenog dana 17. prosinca 2015. godine i Punomoći od 2. ožujka 2015. godine koja se u ovosudnoj zbirci isprava nalazi pod posl.br. Z- 3755/15, uknjižuje se pravo služnosti radi polaganja i održavanja elektromagnetske kablovne infrastrukture 35 kV kabela TS 35/10 kV "Gregovica" - TS 35/10 kV "Centar" - TS 35/10 kV "Pula Zapad" - 1. faza, na teret kč.br. 661/2, u korist: HEP D.D., OIB: 28921978587, ULICA GRADA VUKOVARA 37, 10000 ZAGREB		
6.			
6.1	Zaprimljeno 22.12.2015.g. pod brojem Z-14554/2015 UKNJIŽBA, STVARNA SLUŽNOST na k.č. 661/3, Temeljem Ugovora o ustanovljenju prava služnosti ovjerenog dana 17. prosinca 2015. godine i Punomoći od 2. ožujka 2015. godine koja se u ovosudnoj zbirci isprava nalazi pod posl.br. Z- 3755/15, uknjižuje se pravo služnosti radi polaganja i održavanja elektromagnetske kablovne infrastrukture 35 kV kabela TS 35/10 kV "Gregovica" - TS 35/10 kV "Centar" - TS 35/10 kV "Pula Zapad" - 1. faza, na teret kč.br. 661/3, u korist: HEP D.D., OIB: 28921978587, ULICA GRADA VUKOVARA 37, 10000 ZAGREB		
7.			
7.1	Zaprimljeno 20.09.2017.g. pod brojem Z-27727/2017 UKNJIŽBA, STVARNA SLUŽNOST na k.č. 632/7, Na temelju Ugovora o osnivanju prava služnosti od 13. rujna 2017. godine, uknjižuje se pravo služnosti radi izgradnje i održavanja niskotlačnog plinovoda prirodnog plina u zoni Opće bolnice Pula –centar na teret kč. br. 632/7, u korist: PLINARA D.O.O., OIB: 18436964560, INDUSTRIJSKA ULICA - VIA DELL'INDUSTRIA 17, PULA 52100 PULA (POLA)		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 02.10.2022.



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

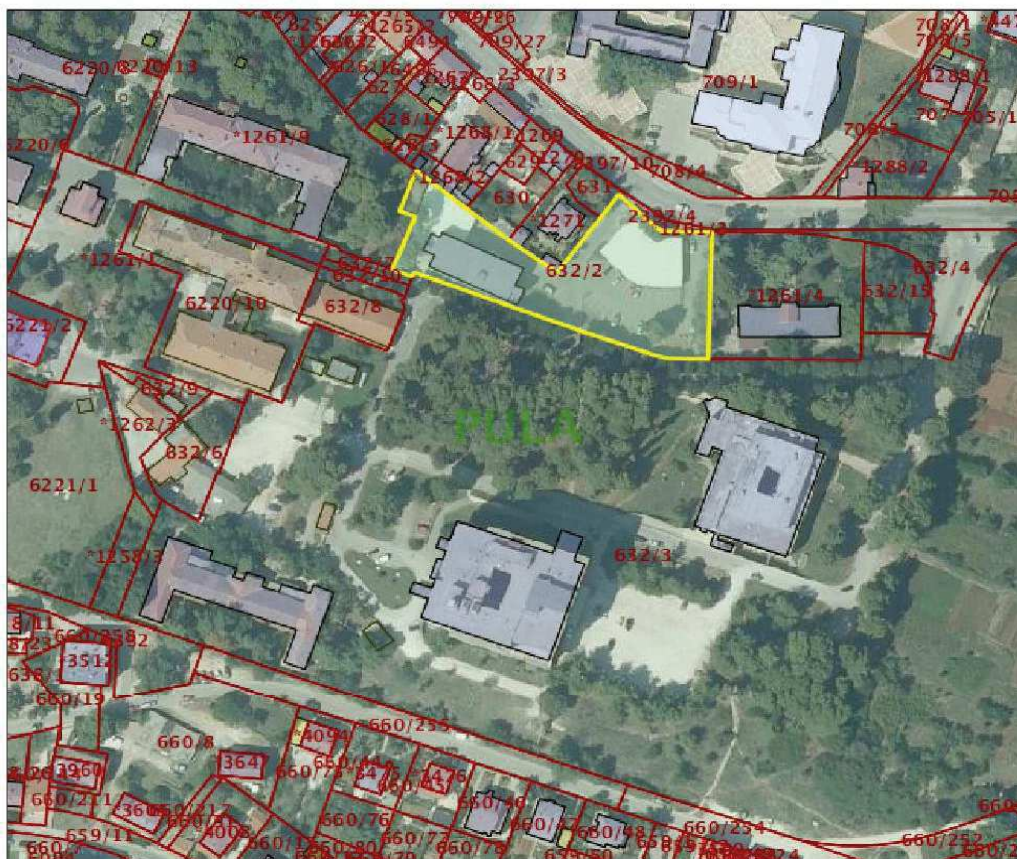
NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. PULA, 324256
k.č. br.: 632/2

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1:2000

Izvorno mjerilo plana 1:1250



Datum ispisa: 02.10.2022



REPUBLIKA HRVATSKA



ISTARSKA ŽUPANIJA
REGIONE ISTRIANA

Upravni odjel za zdravstvo i socijalnu skrb
Assessorato alla sanità e la previdenza sociale
Pula-Pola, Flanatička – Via Flanatica 29
Tel: 052/352-155, Fax: 052/352-154
KLASA/CLASSE: 940-01/22-01/05
URBROJ/N.PROT: 2163-06/6-22-04
Pula-Pola, 29. srpnja 2022.

Opća bolnica Pula
Santoriova 24a
52100 Pula

Predmet: Zamolba za prijenosom vlasništva na Istarsku županiju nekretnine na k.č.br. 632/2 k.o. Pula, bez naknade

Poštovani,

ovim putem podnosimo zamolbu za prijenosom Istarskoj županiji u vlasništvo nekretnine na k.č.br. 632/2 k.o. Pula.

Molimo da se predmetna nekretnina ustupi Istarskoj županiji u vlasništvo bez naknade. Istarska županija bi koristila nekretninu za potrebe zdravstvenih ustanova čiji je osnivač Istarska županija i u svrhu pružanja javne zdravstvene zaštite u Istarskoj županiji.

Na predmetnoj nekretnini nalazi se tzv. Zgrada stare hitne/citologije odnosno bivše Poliklinike, na adresi Zagrebačka 30, Pula. Dio predmetne zgrade se prethodno više godina koristio za potrebe rada Nastavnog zavoda za hitnu medicinu Istarske županije, Uprave i Ispostave Pula.

U 2022. godini je Opća bolnica Pula dala dio zgrade na korištenje, na rok od 2 godine bez naknade, Nastavnom zavodu za hitnu medicinu Istarske županije zgrade i to dio etaže prizemlja, površine 260 m², u naravi dio prostora u kojima je bio smješten Odjel za transfuzijsku medicinu s ulazom u prostore sa zapadne strane.

Također je dio etaže prizemlja predmetne zgrade, površine 130 m², u naravi dio prostora u kojima je bio smješten Odjel za transfuzijsku medicinu s ulazom u prostore s istočne strane, dan na korištenje Istarskim domovima zdravlja, za potrebe rada ambulante posebnog dežurstva i obavljanje djelatnosti sanitetskog prijevoza, na rok od 2 godine bez naknade.

S poštovanjem,



SR

