REPUBLIKA HRVATSKA
ISTARSKA ŽUPANIJA
REGIONE ISTRIANA

ŽUPAN
PRESIDENTE
KLASA/CLASSE: 940-01/25-01/382
URBROJ/N:PROT: 2163-24/1-26-75
Pula – Pola, 24. studenog 2026.

SKUPŠTINA ISTARSKE ŽUPANIJE
n/p predsjednika mr.sc. Valtera Flega
Držićevka 3
52 000 Pazin

PREDMET: Prijedlog Odluke o davanju u zakup neposrednom pogodbom nekretnina u k.o. Poreč, u vlasništvu Republike Hrvatske trgovačkom društvu USLUGA POREČ d.o.o. za potrebe zatvorenog parkirališta za 2026. godinu (jednokratno produljenje prvotnog Ugovora o zakupu nekretnina u vlasništvu Republike Hrvatske u k.o. Poreč, Broj: IŽ 6-01/2026)

Na temelju članka 12. stavka 2., članka 13., članka 23. stavak 1. i članka 25. stavak 1. podstavak 5. Zakona o upravljanju nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske („Narodne novine“ br. 155/23.), članka 30. stavak 1. podstavak 5. i članka 39. Uredbe o postupcima koji prethode sklapanju pravnih poslova raspolaganja nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske u svrhu prodaje, razvrgnuća suvlasničke zajednice, zamjene, davanja u zakup ili najam te stjecanja nekretnina i drugih stvarnih prava u korist Republike Hrvatske („Narodne novine“ br. 64/25.) i članka 65. i 85. Statuta Istarske županije („Službene novine Istarske županije“, br. 10/09., 4/13., 16/16., 1/17., 2/17., 2/18., 10/20., 6/21. i 20/22. – pročišćeni tekst), župan Istarske županije - Regione Istriana, dana 24. studenog 2026. godine, donosi

ZAKLJUČAK

1. Prihvaća se nacrt i utvrđuje prijedlog Odluke o davanju u zakup neposrednom pogodbom nekretnina u k.o. Poreč, u vlasništvu Republike Hrvatske trgovačkom društvu USLUGA POREČ d.o.o. za potrebe zatvorenog parkirališta za 2026. godinu (jednokratno produljenje prvotnog Ugovora o zakupu nekretnina u vlasništvu Republike Hrvatske u k.o. Poreč Broj: IŽ 6-01/2026).

2. Akt iz točke 1. ovog Zaključka sastavni je dio istog, te se upućuje Skupštini Istarske županije na razmatranje i usvajanje.

3. Za izvjestitelja po točci 1., a vezano za točku 2. ovog Zaključka određuje se Gabrijela Mezulić, pročelnica Upravnog odjela za opću upravu i imovinsko - pravne poslove.

4. Ovaj Zaključak stupa na snagu danom donošenja.

ŽUPAN
Boris Miletić

Na temelju članka 12. stavka 2., članka 13., članka 23. stavak 1. i članka 25. stavak 1. podstavak 5. Zakona o upravljanju nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske („Narodne novine“ br. 155/23.), članka 30. stavak 1. podstavak 5. i članka 39. Uredbe o postupcima koji prethode sklapanju pravnih poslova raspolaganja nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske u svrhu prodaje, razvrgnuća suvlasničke zajednice, zamjene, davanja u zakup ili najam te stjecanja nekretnina i drugih stvarnih prava u korist Republike Hrvatske („Narodne novine“ br. 64/25.) i članka 43. točka 2. i točka 13. Statuta Istarske županije („Službene novine Istarske županije“ br. 10/09., 4/13., 16/16., 1/17., 2/17., 2/18., 10/20., 6/21. i 20/22. - pročišćeni tekst), Skupština Istarske županije, na sjednici održanoj dana _____2026. godine, donosi

ODLUKU
o davanju u zakup neposrednom pogodbom nekretnina u k.o. Poreč, u vlasništvu Republike Hrvatske trgovačkom društvu USLUGA POREČ d.o.o. za potrebe zatvorenog parkirališta za 2026. godinu (jednokratno produljenje prvotnog Ugovora o zakupu nekretnina u vlasništvu Republike Hrvatske u k.o. Poreč Broj: IŽ 6-01/2026)

I.

Istarska županija - Regione Istriana, kojoj su povjereni poslovi upravljanja nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske sukladno odredbama članka 12. stavka 2., članka 13. stavak 3. članka 23. stavak 1. i članka 25. stavak 1. podstavak 5. Zakona o upravljanju nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske („Narodne novine“ br. 155/23., u nastavku: ZOUNIPUVRH) i gore navedenih propisa, u ime Republike Hrvatske kao vlasnika (u daljnjem tekstu: zakupodavac) dat će u zakup trgovačkom društvu USLUGA POREČ d.o.o., Poreč, Mlinska 1, OIB 31073587765 (u daljnjem tekstu: zakupnik), neposrednom pogodbom, nekretnine u vlasništvu u Republike Hrvatske označene kao:

- k.č.br. 3929/1 (dio), Poreč, oranica i ulica, površine 12.353 m², površina za korištenje 7.337 m²,
- k.č.br. 3930/1, Šetalište 29. nov., vinograd, površine 5.111 m² i
- k.č.br. 3931/2, Poreč, pašnjak, površine 450 m², sve upisane u zk.ul.br. 11171, k.o. Poreč,

sveukupne površine 12.898 m², sukladno situacijskoj karti, mjerilo 1:1000 izrađenoj po Goranu Sandalju, mag.ing.geod.et geoinf., iz td Geoplan Geodetski poslovi d.o.o., Poreč, Partizanska ulica 4/1, Poreč, 08.04.2025.,

a u svrhu korištenja predmetnih nekretnina u k.o. Poreč za potrebe zatvorenog parkirališta, uz naplatu parkiranja za sve korisnike, po cijeni alternativnih parkirališta sukladno aktima Grada Poreča- Parenzo.

II.

Ovom Odlukom jednokratno se produljuje prvotni Ugovor o zakupu nekretnina u vlasništvu Republike Hrvatske u k.o. Poreč Broj: IŽ 6-01/2026, KLASA: 940-01/25-01/382, URBROJ: 2163-24-01/1-26-51 od 27. svibnja 2026., na isti rok na koji je sklopljen prvotni Ugovor (prvotni Ugovor je sklopljen na rok od 6 mjeseci počevši od 01. svibnja 2025. godine 31. listopada 2025. godine).

Zakup na nekretninama iz točke I. ove Odluke osniva se na rok od 6 (slovima: šest) mjeseci, počevši od 01. svibnja 2026. godine do 31. listopada 2026. godine.

III.

Ukupni iznos godišnje zakupnine za razbolje od 6 (slovima: šest) mjeseci, odnosno za razdoblje korištenja nekretnina iz točke 2. stavka 2. ove Odluke od 1. svibnja 2026. godine do 31. listopada 2026. godine iznosi ukupno 157.871,52 eura (slovima: stopedesetsedamtisućaosamstosedamdesetjedaneur i pedesetdvacenta) uvećano za iznos poreza na dodanu vrijednost, sve sukladno Procjembenom elaboratu broj: 24-2026 od 27. rujna 2026. godine, izrađenom po stalnom sudskom vještaku za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina Ani Hećimović, dipl.ing.građ. iz trgovačkog društva Alpha consulting d.o.o., Pula, Lošinjska 19a, za koji Procjembeni elaborat je pribavljeno mišljenje Procjeniteljskog povjerenstva Istarske županije Klasa: 364-01/25-01/172, Urbroj: 2163-18-10/2-25-6 od 21. listopada 2026. godine, dano putem Upravnog odjela za prostorno uređenje i gradnju Istarske županije, Odsjeka za analizu tržišta nekretnina, a kojim je utvrđeno 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), te da je isti prihvatljiv.

Utvrđeni iznos zakupnine iz točke III. stavka 1. ove Odluke, uvećano za iznos poreza na dodanu vrijednost zakupnik je dužan isplatiti jednokratno. U ugovoru će se unijeti odredba kojom se uređuje način i rok izdavanja računa, te rok plaćanja iznosa šestomjesečnog obroka ugovorene zakupnine.

IV.

Trošak izrade Procjembenog elaborata za procjenu tržišne naknade zakupnine na nekretninama iz točke I. ove Odluke, troškove javnog bilježnika i druge troškove nastale sklapanjem ugovora, snosi zakupnik.

V.

U ugovor o zakupu će se unijeti odredba da zakupac ne može davati nekretnine iz točke I. ove Odluke u podzakup te da u slučaju da zakupnik sklopi pravni posao s trećom osobom, kojim pravnim poslom trećoj osobi na bilo koji način omogućava korištenje nekretnina iz točke I. ove Odluke, da se ugovor o zakupu raskida po sili zakona.

Zakupnik je dužan na ime ugovorne kazne platiti iznos pune jednogodišnje zakupnine u slučaju kršenja odredbi sklopljenog ugovora o zabrani davanja u podzakup.

VI.

U ugovoru o zakupu će se unijeti odredba da je zakupnik prije svakog izvođenja radova, sanacije ili uređenja koje se izvodi na nekretninama iz točke I. ove Odluke, dužan ishoditi suglasnost nadležnog tijela Istarske županije kojemu su povjereni poslovi upravljanja nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske sukladno odredbama ZOUNIPUVRH.

Zakupnik nema pravo na naknadu odnosno na povrat sredstava uloženih u nekretnine koje su predmetom zakupa označene u točki I. ove Odluke.

U ugovor će se unijeti odredba koja isključuje obvezu Republike Hrvatske za osiguranje bilo kakvih uvjeta za obavljanje djelatnosti zakupnika na nekretninama iz točke I. ove Odluke, kao i bilo kakve troškove na strani Republike Hrvatske s tog osnova.

U slučaju raskida odnosno prestanka ugovora o zakupu, zakupnik je dužan vratiti predmetne nekretnine iz točke I. ove Odluke u prvobitno stanje.

VII.

Za provođenje ove Odluke zadužuje se Upravni odjel za opću upravu i imovinsko-pravne poslove, Odsjek za upravljanje nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske, a ugovor o

zakupu za nekretnine iz točke I. ove Odluke, koji mora biti sastavljen u formi javnobilježničkog akta u ime Republike Hrvatske potpisat će župan Istarske županije.

VIII.

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

KLASA: 940-01/25-01/382
URBROJ: 2163-24/1-26-75
Pazin,

REPUBLIKA HRVATSKA
SKUPŠTINA ISTARSKE ŽUPANIJE

Predsjednik
mr.sc. Valter Flego

DOSTAVITI:
1. Županu Istarske županije
2. USLUGA POREČ d.o.o., Poreč - Parenzo, Mlinska 1, putem Upravnog odjela za opću upravu i imovinsko - pravne poslove Istarske županije, Odsjeka za upravljanje nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske
3. Upravni odjel za opću upravu i imovinsko - pravne poslove, ovdje
4. Upravni odjel za proračun i financije, ovdje
5. Objava
6. Pismohrana, ovdje



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

Ai sensi dell'articolo 12 comma 2, dell'articolo 23 comma 1 e dell'articolo 25 comma 1 alinea 5 della Legge sulla gestione dei beni immobili e mobili di proprietà della Repubblica di Croazia ("Gazzetta ufficiale" n. 155, ai sensi dell'articolo 30, comma 1, alinea 5 e dell'articolo 39 del Decreto sulle procedure preliminari alla conclusione di atti giuridici relativi alla gestione di immobili di proprietà della Repubblica di Croazia ai fini di vendita, scioglimento della comproprietà, permuta, concessione in locazione o affitto, nonché acquisizione di immobili e altri diritti reali a favore della Repubblica di Croazia ("Gazzetta ufficiale" n. 64/25) e dell'art. 43 punto 2 e 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, 10/20, 6/21 e 20/22 - testo consolidato), l'Assemblea della Regione Istriana alla seduta tenutasi il giorno _____, adotta la

DELIBERA

Sulla concessione in locazione, mediante trattativa diretta, di immobili siti nel comune catastale di Parenzo, di proprietà della Repubblica di Croazia, alla società USLUGA POREČ d.o.o., da destinare a parcheggio recintato per l'anno 2026 (proroga una tantum del Contratto di locazione degli immobili di proprietà della Repubblica di Croazia nel c.c. Parenzo, Numero: IŽ 6-01/2026)

I

La Istarska županija - Regione Istriana, alla quale sono stati delegati i lavori di gestione degli immobili di proprietà della Repubblica di Croazia conformemente alle disposizioni dell'art. 12 comma 2, dell'art. 13 comma 3, dell'art. 23 comma 1 e dell'art. 25 comma 1, alinea 5 della Legge sulla gestione dei beni immobili e mobili di proprietà della Repubblica di Croazia ("Gazzetta ufficiale" n. 155/ 23, di seguito: LSGBIEMPRC) e delle normative di cui sopra, agendo in nome della Repubblica di Croazia quale proprietario (di seguito: locatore), concede in affitto mediante trattativa diretta alla società commerciale USLUGA POREČ d.o.o., Parenzo, via Mlinska 1, NIP: 31073587765 (di seguito: locatario), gli immobili di proprietà della Repubblica di Croazia indicati come segue:

- particella catastale n. 3929/1 (parte), Parenzo, arativo e via, superficie 12.353 m², superficie utile 7.337 m²,
- particella catastale n. 3930/1, via Šetalište 29. nov., vigneto, superficie 5.111 m² e
- part.cat.n. 3931/2, Parenzo, pascolo, superficie 450 m², p.c.n. tutte iscritte nella partita tavolare n. 11171 c.c. Parenzo

per una superficie complessiva di 12.898 m², conformemente alla planimetria di situazione, scala 1:1000 realizzata da Goran Sandalj, mag.ing.geod.et geoinf., della società commerciale Geoplan Geodetski poslovi d.o.o., Parenzo, via Partizanska ulica 4/1, Parenzo, dell'8 aprile 2025,

allo scopo di usare gli immobili in oggetto nel c.c. Parenzo, per le esigenze di un parcheggio recintato, a pagamento per tutti gli utenti, al prezzo dei parcheggi alternativi, conformemente agli atti della Città di Poreč-Parenzo.

II

Con la presente Delibera si dispone la proroga una tantum del Contratto originario di locazione degli immobili di proprietà della Repubblica di Croazia, siti nel comune catastale di Parenzo, Numero: IŽ 6-01/2026, CLASSE: 940-01/25-01/382, N.PROT.: 2163-24-01/1-26-51 del 27 maggio 2026, per un periodo di pari durata rispetto a quello originariamente convenuto (il

contratto originario è stato stipulato per una durata di sei (6) mesi, con decorrenza dal 1° maggio 2025 e scadenza al 31 ottobre 2025.)

Il contratto di locazione degli immobili di cui al punto I della presente Delibera avrà una durata di 6 (in lettere: sei) mesi, decorrente dal 1° maggio 2026 al 31 ottobre 2026.

III

L'importo complessivo del canone annuo di locazione per il periodo di 6 (in lettere: sei) mesi, ovvero per il periodo di utilizzo degli immobili di cui al punto 2, comma 2 della presente Delibera, dal 1° maggio 2026 al 31 ottobre 2026, ammonta complessivamente a 157.871,52 euro (in lettere: centocinquantasettemilaottocentosettantun euro e cinquantadue centesimi), incrementato dall'imposta sul valore aggiunto (IVA), il tutto conformemente alla Perizia di stima n. 24-2026 del 27 settembre 2026, redatta dalla perita giudiziaria permanente per il settore delle costruzioni e della valutazione immobiliare Ana Hećimović, dipl. ing. edile, della società Alpha Consulting d.o.o., Pola, via Lussino 19a. Per la suddetta Perizia estimativa è stato acquisito il parere della Commissione di valutazione della Regione Istriana, Classe: 364-01/25-01/172, N.Prot.: 2163-18-10/2-25-6 del 21 ottobre 2026, ricevuta dall'Assessorato all'assetto territoriale e all'edilizia della Regione Istriana, Sezione per l'analisi del mercato immobiliare, nella quale è stabilito che lo Studio è stato realizzato in conformità con la Legge sulla stima del valore degli immobili („Gazzetta ufficiale", n. 78/15) e al Regolamento sui metodi di valutazione del valore degli immobili ("Gazzetta ufficiale" n . 105/15), ed è quindi ammissibile.

L'importo del canone di locazione stabilito di cui al punto III comma 1 della presente Delibera, aumentato dell'importo dell'imposta sul valore aggiunto (IVA), dovrà essere versato dal locatario in un'unica soluzione. Nel contratto sarà inserita una disposizione che disciplina le modalità e i termini di emissione della fattura, nonché il termine di pagamento dell'importo del canone semestrale pattuito.

IV

Il costo di redazione della Perizia estimativa per la determinazione del canone di locazione di mercato relativo agli immobili di cui al punto I della presente Delibera, nonché i costi notarili e le altre spese derivanti dalla stipula del contratto, saranno a carico del locatario.

V

Nel contratto di locazione sarà inserita una disposizione secondo cui il locatario non potrà concedere in sublocazione gli immobili di cui al punto I della presente Delibera e che, nel caso in cui il locatario concluda un negozio giuridico con una terza persona, mediante il quale consenta in qualsiasi modo a tale terza persona l'utilizzo degli immobili di cui al punto I della presente Decisione, il contratto di locazione sarà risolto per effetto della legge.

In caso di violazione delle disposizioni contrattuali relative al divieto di sublocazione, il locatario sarà tenuto a pagare, a titolo di penale contrattuale, un importo pari all'intero canone annuo di locazione.

VI

Nel contratto di locazione sarà inserita una disposizione secondo cui il locatario, prima di eseguire qualsiasi lavoro, intervento di risanamento o sistemazione sugli immobili di cui al punto I della presente Delibera, è tenuto a ottenere il consenso dell'autorità competente della Regione Istriana, cui sono affidati i compiti di gestione degli immobili di proprietà della Repubblica di Croazia, ai sensi delle disposizioni della LSGBIEMPRC).

Il locatario non ha diritto ad alcun indennizzo né al rimborso dei fondi investiti negli immobili oggetto della locazione indicati al punto I della presente Delibera.

Nel contratto sarà inserita una disposizione che esclude qualsiasi obbligo della Repubblica di Croazia di garantire condizioni per lo svolgimento dell'attività del locatario sugli immobili di cui al punto I della presente Delibera, nonché qualsiasi costo a carico della Repubblica di Croazia su tale base.

In caso di risoluzione o cessazione del contratto di locazione, il locatario è tenuto a restituire gli immobili di cui al punto I della presente Delibera nello stato originario.

VII

Per l'attuazione della presente Delibera è incaricato l'Assessorato all'amministrazione generale e agli affari giuridico-patrimoniali, Sezione per la gestione degli immobili di proprietà della Repubblica di Croazia, mentre il contratto di locazione relativo agli immobili di cui al punto I della presente Delibera, che deve essere redatto nella forma di atto notarile, sarà firmato, in nome della Repubblica di Croazia, dal Presidente della Regione Istriana.

VIII

La presente Decisione entra in vigore l'ottavo giorno dalla sua pubblicazione nel „Bollettino ufficiale della Regione Istriana".

CLASSE: 940-01/25-01/382
N.PROT:
Pisino

REPUBBLICA DI CROAZIA
ASSEMBLEA DELLA REGIONE ISTRIANA

Il Presidente:
mr.sc. Valter Flego

O B R A Z L O Ž E N J E

I. PRAVNI TEMELJ ZA DONOŠENJE OVOG AKTA

Odredbom članka 65. Statuta Istarske županije ("Službene novine Istarske županije", br. 10/09., 4/13., 16/16., 1/17., 2/17., 2/18., 10/20., 6/21. i 20/22. – pročišćeni tekst, u nastavku: Statut Istarske županije) propisano je da župan Istarske županije, pored ostaloga, priprema prijedloge općih akata, podnosi amandmane i daje mišljenja na opće akte koje podnose drugi ovlašteni predlagatelji, odnosno izvršava ostale poslove u njegovoj nadležnosti određene propisima i Statutom Istarske županije.

Odredbom članka 43. točka 2. Statuta Istarske županije propisano je da Skupština donosi odluke i opće akte kojima uređuje pitanja iz samoupravnog djelokruga županije, odnosno odredbom točke 13. navedenog članka je propisno da 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.

Odredbom članka 73. Poslovnika Skupštine Istarske županije ("Službene novine Istarske Županije" br. 10/09., 4/13., 10/20. i 6/21., u nastavku: Poslovnik) propisano je da pravo predlaganja akata Skupštine, pored ostalih ovlaštenih predlagača, ima župan Istarske županije.

Odredbom članka 74. Poslovnika propisano je da se postupak za donošenje akta pokreće prijedlogom za njegovo donošenje s nacrtom akta, koji se upućuju predsjedniku Skupštine.

Odredbom članka 12. stavak 2. Zakona o upravljanju nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske ("Narodne novine", br. 155/03., u nastavku: ZOUNIPUVRH) je propisano da se županijama, gradovima sjedištima županija, velikim gradovima, društvu Državne nekretnine d.o.o. te javnim ustanovama za upravljanje nacionalnim parkom ili parkom prirode povjeravaju poslovi upravljanja nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske, u skladu s odredbama ovog Zakona.

Odredbom članka 13. stavak 1. ZOUNIPUVRH je propisano da se županijama, gradovima sjedištima županija ili velikom gradu povjeravaju poslovi upravljanja neizgrađenim građevinskim zemljištem i građevinama sa zemljištem nužnim za redovitu uporabu te građevine, a koje se nalaze na njihovu području utvrđenu zakonom kojim se uređuje područje županije, gradova i općina u Republici Hrvatskoj, osim ako ovim zakonom ili posebnim zakonima nije propisano drukčije. Stavkom 2. navedenog članka je propisano da županije izvršavaju poslove upravljanja nekretninama iz stavka 1. ovoga članka koje se nalaze na njihovu području, a izvan područja grada sjedišta županije ili velikoga grada. Stavkom 3. navedenog članka je propisano da u izvršavanju povjerenih poslova upravljanja nekretninama iz stavka 1. ovoga članka župani odnosno gradonačelnici ovlašteni su donijeti odluku o pokretanju postupka raspolaganja i odluku o raspolaganju nekretninom čija je procijenjena vrijednost ili je ukupni iznos procijenjene naknade niži ili jednak iznosu od 130.000,00 eura, a ako procijenjena vrijednost ili ukupni iznos procijenjene naknade iznosi više od 130.000,00 eura, a do iznosa od 1.000.000,00 eura, odluku o pokretanju postupka raspolaganja i odluku o raspolaganju nekretninom donosi županijska skupština odnosno gradsko vijeće, osim ako tim Zakonom nije propisano drukčije.

Odredbom članka 23. stavak 1. ZOUNIPUVRH je propisano da se nekretninama može raspolagati javnim natječajem ili neposrednom pogodbom.

Odredbom članka 25. stavak 1. podstavak 5. ZOUNIPUVRH je propisano da se nekretninama može raspolagati neposrednom pogodbom po utvrđenoj tržišnoj vrijednosti nekretnine ili naknade sukladno odredbama članka 22. ovoga Zakona, utvrđenoj odlukom o raspolaganju:

- ako je riječ o jedinici lokalne i područne (regionalne) samouprave, pravnoj osobi čiji je vlasnik ili osnivač jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave i pravnoj osobi čiji je vlasnik ili osnivač Republika Hrvatska za provedbu komercijalnih projekata ili za provedbu projekata koji nisu od javnog interesa, pod uvjetom da raspolaganje nije protivno interesima Republike Hrvatske i da se istim ne okrnjuje i bitno ne umanjuje vrijednost preostale nekretnine u vlasništvu Republike Hrvatske te ne narušava priroda, vizura krajolika i slično“.

Odredbom članka 30. stavak 1. podstavak 5. Uredbe o postupcima koji prethode sklapanju pravnih poslova raspolaganja nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske u svrhu prodaje, razvrgnuća suvlasničke zajednice, zamjene, davanja u zakup ili najam te stjecanja nekretnina i drugih stvarnih prava u korist Republike Hrvatske („Narodne novine“, br. 64/25, u nastavku: Uredba 64/25) je propisano da se nekretninama može raspolagati neposrednom pogodbom uz naknadu utvrđenu odlukom o raspolaganju sukladno članku 5. ove Uredbe, i to samo ako nadležno tijelo smatra da je takvo raspolaganje u interesu Republike Hrvatske te ako se takvim raspolaganjem ne umanjuje vrijednost preostale nekretnine u vlasništvu Republike Hrvatske, i to:

- ako je riječ o jedinici lokalne i područne (regionalne) samouprave, pravnoj osobi čiji je vlasnik ili osnivač jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave i pravnoj osobi čiji je vlasnik ili osnivač Republika Hrvatska za provedbu komercijalnih projekata ili za provedbu projekata koji nisu od javnog interesa, pod uvjetom da raspolaganje nije protivno interesima Republike Hrvatske i da se istim ne okrnjuje i bitno ne umanjuje vrijednost preostale nekretnine u vlasništvu Republike Hrvatske te ne narušava priroda, vizura krajolika i slično.

Odredbom članka 39. Uredbe 64/25 je propisano da ugovor o zakupu ili ugovor o najmu nekretnina u vlasništvu Republike Hrvatske mora biti sastavljen u formi javnobilježničkog akta. Nadležno tijelo će prije svake objave javnog natječaja ili raspolaganja neposrednom pogodbom za davanje nekretnina u vlasništvu Republike Hrvatske u zakup ili najam izraditi procjembeni elaborat kojim se utvrđuje tržišna vrijednost nekretnine koja je predmet zakupa ili najma i procjenu vrijednosti zakupnine odnosno najamnine sukladno posebnom propisu kojima se uređuje područje procjene vrijednosti nekretnina. Procjenu iz stavka 2. ovoga članka obavlja osoba određena člankom 5. stavkom 2. ove Uredbe. Nadležna tijela dužna su ishoditi mišljenje o usklađenosti procjembenih elaborata iz stavka 2. ovoga članka s odredbama zakona kojim se uređuje procjena vrijednosti nekretnina na način propisan Zakonom. Iznimno od odredbe stavka 2. ovoga članka, kada je Zakonom propisan drukčiji način određivanja visine zakupnine ili najamnine ili ako je visina zakupnine ili najamnine određena posebnim propisom, nadležna tijela nisu dužna izvršiti procjenu tržišne vrijednosti nekretnine koja je predmet raspolaganja niti procjenu zakupnine, odnosno najamnine sukladno posebnom propisu kojim se uređuje procjena vrijednosti nekretnina. Protiv korisnika koji su u posjed nekretnine ušli neovlašteno, ili na nasilan način nadležno tijelo dužno je pokrenuti postupak radi iseljenja i predaje u posjed nekretnine te radi naplate naknade za korištenje prema procjeni izvršenoj sukladno članku 5. ove Uredbe. Na postupke raspolaganja iz stavka 1. ovoga članka na odgovarajući način primjenjuju se odredbe članaka 8. do 38. ove Uredbe. Ugovori o zakupu mogu se sklopiti najduže na rok od deset godina uz mogućnost jednokratnog produljenja, s istim zakupnikom i na isti rok na koji je sklopljen prvotni ugovor o zakupu, pod uvjetom da zakupnik uredno ispunjava sve obveze iz ugovora o zakupu.

II. OSNOVNA PITANJA KOJE SE RJEŠAVAJU OVIM AKTOM I POSLJEDICE KOJE ĆE NASTUPITI NJEGOVIM DONOŠENJEM

Istarska županija - Regione Istriana, Upravni odjel za opću upravu i imovinsko - pravne poslove, Odsjek za upravljanje nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske, zaprimio je zahtjev trgovačkog društva USLUGA POREČ d.o.o., Poreč, Mlinska 1 za davanje u zakup nekretnina odnosno dijelova nekretnina u k.o. Poreč, koji zahtjev je zaprimljen pod KLASA: 940-01/25-01/382, sve sukladno odredbama ZOUNIPUVRH-a, i to za:

- k.č.br. 3929/1 (dio), Poreč, oranica i ulica, površine 12.353 m², površina za korištenje 7.337 m²,
- k.č.br. 3930/1, Šetalište 29. nov., vinograd, površine 5.111 m² i
- k.č.br. 3931/2, Poreč, pašnjak, površine 450 m², sve upisane u zk.ul.br. 11171, k.o. Poreč

sveukupne površine 12.898 m², sukladno situacijskoj karti, mjerilo 1:1000 izrađenoj po Goranu Sandalju, mag.ing.geod.et geoinf., iz td Geoplan Geodetski poslovi d.o.o., Poreč, Partizanska ulica 4/1, Poreč, 08.04.2025.,
a u svrhu korištenja predmetnih nekretnina u k.o. Poreč za potrebe zatvorenog parkirališta, uz naplatu parkiranja za sve korisnike, po cijeni alternativnih parkirališta sukladno aktima Grada Poreča- Parenzo, na rok od 6 (slovima: šest) mjeseci, počevši od 01. svibnja 2026. godine do 31. listopada 2026. godine, odnosno za produljenje prvotnog Ugovor o zakupu nekretnina u vlasništvu Republike Hrvatske u k.o. Poreč Broj: IŽ 6-01/2026, KLASA: 940-01/25-01/382, URBROJ: 2163-24-01/1-26-51 od 27. svibnja 2026., na isti rok na koji je sklopljen prvotni Ugovor (prvotni Ugovor je sklopljen na rok od 6 mjeseci počevši od 01. svibnja 2025. godine 31. listopada 2025. godine).

Očitovanjem Upravnog odjela za proračun i financije Istarske županije od 03. kolovoza 2026. i dostavom Izvadka o promjenama i stanju na transakcijskom računu i dr. dokumentacije utvrđeno je da je td USLUGA POREČ d.o.o., Poreč uredno podmirilo obveze temeljem prvotnog Ugovora o zakupu nekretnina u vlasništvu Republike Hrvatske u k.o. Poreč Broj: IŽ 6-01/2026 i izvršilo uplatu tržišne vrijednosti zakupnine od 119.177,52 eura (slovima: stodevetnaesttisućastosedamdesetsedameura i pedesetdvacenta) uvećano za iznos poreza na dodanu vrijednost, odnosno u ukupnom iznosu 148.971,90 eura, kao i uplatu troška izrade Procjembenog elaborata u iznosu od 3.750,00 eura.

Uvidom u izvod iz sudskog registra utvrđeno je da su osnivači navedenog trgovačkog društva osnivači navedenog društva su Grad Poreč, Općina Vrsar, Općina Tar-Vabriga, Općina Funtana, Općina Višnjan, Općina Sveti Lovreč, Općina Kaštelir-Labinci i Općina Vižinada, te da je predmet poslovanja navedenog trgovačkog društva između ostalog održavanje i upravljanje parkiralištima, te uslužne komunalne djelatnosti: usluge parkiranja na uređenim javnim površinama i u javnim garažama, usluge javnih tržnica na malo, usluge ukopa i kremiranja pokojnika u krematoriju unutar groblja.

Stalni sudski vještak za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina/procjeniteljica Ana Hećimović, dipl.ing.građ., iz trgovačkog društva Alpha consulting d.o.o., Pula, Lošinjska 19a, izradila je Procjembeni elaborat broj: 24-2026 od 27. rujna 2026. godine, za koji Procjembeni elaborat je pribavljeno mišljenje Procjeniteljskog povjerenstva Istarske županije Klasa: 364-01/25-01/172, Urbroj: 2163-18-10/2-25-6 od 21. listopada 2026. godine, dano putem Upravnog odjela za prostorno uređenje i gradnju Istarske županije, Odsjeka za analizu tržišta nekretnina, a kojim je utvrđeno 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), te da je isti prihvatljiv.

Navedenim Procjembenim elaboratom se utvrđuje tržišna vrijednost mjesečne zakupnine bez poreza na dodanu vrijednost u iznosu od 26.311,92 eura (slovima: dvadesetšesttisućatristojedanaesteura i devedesetdvacenta), odnosno da tržišna vrijednost za razdbolje od 6 (slovima: šest) mjeseci u 2026. godini, odnosno za razdoblje korištenja nekretnina iz točke 1. ove Odluke od 01. svibnja 2026. godine do 31. listopada 2026. godine iznosi ukupno 157.871,52 eura (slovima: stopedesetsedamtisućaosamstosedamdesetjedan-eur i pedesetdvacenta) uvećano za iznos poreza na dodanu vrijednost.

Očitovanjem Županijskog državnog odvjetništva u Puli Broj: R-DO-157/2026-2 od 12. studenoga 2026., MPM/MPM, izvještena je Istarska županija, kao nadležno tijelo da uvidom u evidenciju naslovnog državnog odvjetništva, nije evidentiran postupak radi iseljenja i predaje u posjed i/ili radi isplate naknade za korištenje u odnosu na nekretnine u vlasništvu Republike Hrvatske u k.o. Poreč, koje su navedene u dopisu Istarske županije (k.č.br. 3929/1 (dio), k.č.br. 3930/1, k.č.br. 3931/2) protiv trgovačkog društva USLUGA POREČ d.o.o., Poreč, Mlinska 1, OIB 31073587765.
Navedeno očitovanje je dano temeljem članka 38. stavka 1. Uredba 64/25.

Zakup na predmetnim nekretninama osniva se na rok od 6 (slovima: šest) mjeseci, počevši od 01. svibnja 2026. godine do 31. listopada 2026. godine, a sukladno odredbi članka 39. stavak 8. Uredbe 64/25.

Trošak izrade Procjembenog elaborata za procjenu tržišne vrijednost zakupnine na predmetnim nekretninama u k.o. Poreč, troškove javnog bilježnika, kao i druge troškove nastale sklapanjem ugovora, snosi zakupnik.

III. TEKST NACRTA AKTA

Na osnovi iznesenog, pripremljen je prijedlog Odluke o davanju u zakup neposrednom pogodbom nekretnina u k.o. Poreč, u vlasništvu Republike Hrvatske trgovačkom društvu USLUGA POREČ d.o.o. za potrebe zatvorenog parkirališta za 2026. godinu (jednokratno produljenje prvotnog Ugovora o zakupu nekretnina u vlasništvu Republike Hrvatske u k.o. Poreč Broj: IŽ 6-01/2026), koja Odluka je sastavni io ovoga akta, a čijim bi se usvajanjem omogućilo sklapanje ugovora o zakupu.

IV. PROCJENA POTREBNIH FINANCIJSKIH SREDSTAVA ZA PROVEDBU AKTA

Predviđeni ukupni prihod u proračun Istarske županije iznosi 31.574, 30 eura (slovima: tridesetjednatisućapetstosedamdesetčetrieura i tridesetcenti), prema utvrđenoj tržišnoj vrijednosti zakupnine za šest mjeseci u 2026. godini za navedene nekretnine u k.o. Poreč, sukladno odredbi članka 13. stavak 7. Zakona o upravljanju nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske („Narodne novine“ br. 155/23.), uvećano za pripadajući iznos poreza na dodanu vrijednost.

Za provedbu ovog akta osigurana su novčana sredstva u proračunu Istarske županije za procjenu tržišne vrijednosti navedenih nekretnina u k.o. Poreč: Razdjel 016, Program 1013, Upravljanje i raspolaganje nekretninama u vlasništvu RH, Aktivnost A 101301, Troškovi Odsjeka za upravljanje i raspolaganje nekretninama u vlasništvu RH, Izvor 1.1.100 Prihodi za plaće djelatnika imovine, Pozicija R9475 Intelektualne i osobne usluge, Konto 323

V. DOKUMENTACIJA

1. Spis predmeta Klasa: 940-01/25-01/382

REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKO DRŽAVNO ODVJETNIŠTVO
U PULI – POLA
Pula-Pola, Rovinjska 2A

Broj: R-DO-157/2026-2
Pula-Pola, 12. studenog 2026.
MPM/MPM

ISTARSKA ŽUPANIJA
Upravni odjel za opću upravu i
imovinsko-pravne poslove
Odsjek za upravljanje nekretninama
u vlasništvu Republike Hrvatske

Na broj: Klasa: 940-01/25-01/382

PREDMET: USLUGA POREČ d.o.o. – davanje u zakup neposrednom pogodbom nekretnina označenih kao kč.br. 3929/1 (dio), kč.br. 3930/1 i kč.br. 3931/2 sve k.o. Poreč, ukupne površine 12.898 m2 (jednokratno produljenje prvotnog Ugovora o zakupu za 2026.)

- očitovanje, dostavlja se

Nastavno na vaš zahtjev iz dopisa od 11. studenog 2026. izvješćujemo da Županijsko državno odvjetništvo u Puli-Pola nema evidentiran postupak radi iseljenja i predaje u posjed i/ili radi isplate naknade za korištenje nekretnina oznake kč.br. 3929/1, kč.br. 3930/1 i kč.br. 3931/2 k.o. Poreč protiv trgovačkog društva Usluga Poreč d.o.o., Poreč, Mlinska 1, OIB: 31073587765.

REPUBLIKA HRVATSKA 2 ŽUPANIJSKO DRŽAVNO ODVJETNIŠTVO U PULI – POLA

ZAMJENICA
ŽUPANIJSKOG DRŽAVNOG ODVJETNIKA

Milena Paskaš Medica

REPUBLIKA HRVATSKA, OIB: 52634238587, Istarska županija - Regione Istriana, Pazin, Dršćevka 3, OIB: 90017522601, zastupana po županu Borisu Miletiću, temeljem članka 12. stavka 2., članka 13. stavka 3., članka 23. stavka 1. i članka 25. stavka 1. podstavka 5. Zakona o upravljanju nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske („Narodne novine" br. 155/23.), članka 3. stavka 1., članka 6. stavka 6., članka 30. stavka 1. podstavka 5. i članka 39. stavak i stavak 7. Uredbe o postupcima koji prethode sklapanju pravnih poslova raspolaganja nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske u svrhu prodaje, razvrgnuća suvlasničke zajednice, zamjene, davanja u zakup ili najam te stjecanja nekretnina i drugih stvarnih prava u korist Republike Hrvatske („Narodne novine", br. 64/25.), članka 65. točke 24. i članka 85. Statuta Istarske županije („Službene novine Istarske županije", br. 10/09., 4/13., 16/16., 1/17., 2/17., 2/18., 10/20., 6/21., 20/22. – pročišćeni tekst i 12/25.) i Odluke o davanju u zakup neposrednom pogodbom nekretnina u k.o. Poreč, u vlasništvu Republike Hrvatske trgovačkom društvu USLUGA POREČ d.o.o. za potrebe zatvorenog parkirališta KLASA: 940-01/25-01/382, URBROJ: 2163-24-01/1-26-35 od 03. travnja 2026., donesene od župana Istarske županije, kao zakupodavac (u daljnjem tekstu: zakupodavac), s jedne strane----------

i----------

USLUGA POREČ d.o.o., Poreč-Parenzo, Mlinska 1, OIB: 31073587765, zastupano po direktoru Luki Malešu, **OIB: 70553816513, Poreč-Parenzo, Bruno Valenti 7,** kao zakupnik (u daljnjem tekstu: zakupnik), s druge strane,----------

zaključili su ovaj----------

------UGOVOR O ZAKUPU NEKRETNINA U VLASNIŠTVU REPUBLIKE HRVATSKE U----------K.O. POREČ Broj: IŽ 6-01/2026----------

----------Članak 1.----------

Istarska županija-Regione Istriana u ime Republike Hrvatske (u daljnjem tekstu: zakupodavac), kojoj su povjereni poslovi upravljanja nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske temeljem odredbi članka 12. stavka 2., članka 13. stavak 3., članka 23. stavka 1. i članka 25. stavak 1. podstavak 5. Zakona o upravljanju nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske („Narodne novine" br. 155/23., u nastavku: ZOUNIPUVRH) i gore navedenih propisa daje u zakup trgovačkom društvu USLUGA POREČ d.o.o., Poreč-Parenzo, Mlinska 1, OIB: 31073587765, (u daljnjem tekstu: zakupnik) nekretnine u k.o. Poreč, označene kao:----------

- k.č.br. 3929/1 (dio), Poreč, ulica i oranica, površine 12.353 m², površina za korištenje 7.337 m²,----------
- k.č.br. 3930/1, Šetalište 29. nov., vinograd, površine 5.111 m²,----------
- k.č.br. 3931/2, Poreč, pašnjak, površine 450 m², sve upisane u zk.ul.br. 11171, k.o. Poreč, upisanog prava vlasništva Republike Hrvatske, za dio 1/1,----------

----------,

na način da sveukupna površina nekretnina koja se daje u zakup iznosi 12.898 m², sukladno situacijskoj karti, mjerilo 1:1000 (jedan naprema tisuću) izrađenoj po Goranu Sandalju, mag.ing.geod.et geoinf., iz td Geoplan Geodetski poslovi d.o.o., Poreč, Partizanska ulica 4/1, Poreč, 08.04.2025..----------

Nekretnine iz stavka 1. ovog članka Ugovora daju se u zakup zakupniku u svrhu korištenja predmetnih nekretnina u k.o. Poreč za potrebe zatvorenog parkirališta, uz naplatu parkiranja za sve korisnike, po cijeni alternativnih parkirališta sukladno aktima Grada Poreča – Parenzo.

CERTIFIED ISO 9001

Situacijska karta, mjerilo 1:1000 (jedan naprema tisuću) izrađena po Goranu Sandalju, mag.ing.geod.et geoinf.iz stavka 1. ovog članak Ugovora je sastavni dio ovog Ugovora o zakupu (Prilog br. 1.)----------

Članak 2.

Nekretnine iz članka 1. ovog Ugovora daju se u zakup na rok od 6 (slovima: šest) mjeseci, počevši od 01. svibnja 2025. (prvogsvibnjadvijetisućedvadesetpete) godine do 31. listopada 2025. (tridesetprvoglistopadadvijetisućedvadesetpete) godine.----------

Članak 3.

Ukupni iznos polugodišnje zakupnine za razbolje od 6 (slovima: šest) mjeseci, odnosno za razdoblje korištenja nekretnine iz članka 2. ovog Ugovora od 01. svibnja 2025. (prvog-svibnjadvijetisućedvadesetpete) godine do 31. listopada 2025. (tridesetprvoglistopada-dvijetisućedvadesetpete) godine iznosi 119.177,52 eura (slovima: stodevetnaesttisućasto-sedamdesetsedameura i pedesetdvacenta) uvećano za iznos poreza na dodanu vrijednost, sve sukladno Procjembenom elaboratu broj: 24-12/2025, Pula, 21. rujna 2025. godine, izrađenom po stalnom sudskom vještaku za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina Ani Hećimović, dipl.ing.građ. iz trgovačkog društva Alpha consulting d.o.o., Pula, Lošinjska 19a, za koji Procjembeni elaborat je pribavljeno mišljenje Procjeniteljskog povjerenstva Istarske županije Klasa: 364-01/25-01/172 Urbroj: 2163-18-10/2-25-3 od 28. listopada 2025. godine, dano putem Upravnog odjela za prostorno uređenje i gradnju Istarske županije, Odsjeka za analizu tržišta nekretnina, a kojim je utvrđeno 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), te da je isti prihvatljiv.----------

Pored utvrđenog iznosa godišnje zakupnine koji je naveden u stavku 1. ovog članka Ugovora, zakupnik je dužan isplatiti zakupodavcu i iznos od 3.750,00 eura (slovima: tritisućesedamsto pedeseteura) (s uključenim PDV-om) na ime troška izrade procjembenog elaborata odnosno procjene tržišne vrijednosti zakupnine.----------

Zakupnik se obvezuje ukupni iznos polugodišnje zakupnine iz stavka 1. ovog članka, uvećano za iznos poreza na dodanu vrijednost isplatiti zakupodavcu u roku 30 (slovima: trideset) dana od dana stupanja na snagu ovog Ugovora sukladno izdanom i dostavljenom računu od strane zakupodavca.----------

Pored ukupnog iznos polugodišnje zakupnine iz stavka 1. ovog članka Ugovora, zakupnik se obvezuje na ime troškova izrade procjembenog elaborata odnosno procjene tržišne vrijednosti zakupnine predmetnih nekretnina uplatiti iznos u visini od 3.750,00 eura (slovima: tritisućesedamstopedeseteura) (s uključenim PDV-om) na žiro račun Istarske županije: IBAN HR7924020061800018003, model: HR68, poziv na broj: 7374 – OIB uplatitelja u roku 30 (slovima: trideset) dana od dana stupanja na snagu ovog Ugovora, s opisom plaćanja: „trošak izrade procjembenog elaborata odnosno procjene tržišne vrijednosti zakupnine – ugovor broj: IŽ -01/20265".----------

Članak 4.

Zakupnik ne može davati nekretnine iz članka 1. ovog Ugovora u podzakup te u slučaju da zakupnik sklopi pravni posao s trećom osobom, kojim pravnim poslom trećoj osobi na bilo koji način omogućava korištenje nekretnina iz članka 1. ovog Ugovora, ugovor o zakupu se raskida po sili zakona.----------

Zakupnik je dužan na ime ugovorne kazne platiti iznos pune jednogodišnje zakupnine u slučaju kršenja odredbi ovog Ugovora o zabrani davanja u podzakup.----------

CERTIFIED ISO 9001

----------**Članak 5.**----------

Zakupnik je dužan prije svakog izvođenja radova, sanacije ili uređenja koje se izvodi na nekretninama iz članka 1. ovog Ugovora ishoditi pisanu suglasnost nadležnog tijela - Istarske županije-Regione Istriana, kojoj su povjereni poslovi upravljanja nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske sukladno odredbama ZOUNIPUVRH.----------

---

Zakupnik nema pravo na naknadu odnosno na povrat sredstava uloženih u nekretnine koje su predmetom zakupa, a koje su označene u članku 1. ovog Ugovora.----------

---

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da se isključuje obveza zakupodavca za osiguranje bilo kakvih uvjeta za korištenje i obavljanje djelatnosti zakupnika na nekretninama iz članka 1. ovog Ugovora, kao i bilo kakvi troškovi na strani Republike Hrvatske odnosno Istarske županije-Regione Istriana s tog osnova, te da se isključuje bilo kakva odgovornost zakupodavca prema trećim osobama ili imovini s osnova korištenja nekretnina iz članka 1. ovog Ugovora za vrijeme trajanja zakupa, koji rok je utvrđen u članku 2. ovog Ugovora.-------

---

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je u slučaju raskida odnosno prestanka ugovora o zakupu, zakupnik dužan vratiti predmetne nekretnine iz članka 1. ovog Ugovora u prvobitno stanje, slobodne od osoba i stvari.----------

---

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da troškove korištenja i održavanja nekretnina iz članka 1. ovog Ugovora u ugovorenom razdoblju iz članka 2. ovog Ugovora, snosi zakupnik.----------

---

-

Zakupnik se obvezuje da će s nekretninama iz članka 1. ovog Ugovora postupati s pažnjom dobrog gospodara, u skladu s namjenom utvrđenom u članku 1. ovog Ugovora.----------

---

----------**Članak 6.**----------

Ovaj ugovor sastavljen je u formi ovršne isprave, temeljem koje zakupodavac ima pravo pokrenuti ovrhu radi ispražnjenja i predaje u posjed nekretnina iz članka 1. ovog Ugovora te radi naplate ugovorene zakupnine, kamata, troška izrade procjembenog elaborata i svih ostalih troškova i naknada predviđenih ovim Ugovorom.----------

---

Zakupnik izričito izjavljuje da je suglasan da sva dospjela, a nepodmirena potraživanja s osnove ovog Ugovora, zakupodavac može namiriti neposredno putem prisilne ovrhe na cjelokupnoj imovini zakupnika u svoju korist, a temeljem ovog Ugovora kao ovršne isprave.--

---

Zakupnik izričito izjavljuje da je suglasan da, u svrhu naplate bilo kakvog dospjelog potraživanja temeljem ovog Ugovora, zakupodavac može neposredno provesti prisilnu ovrhu na računima i novčanim sredstvima zakupnika kod bilo koje banke ili bilo kojeg drugog subjekta koji obavlja poslove novčanog prometa.----------

---

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da troškove javnog bilježnika, kao i druge troškove nastale sklapanjem ovog Ugovora snosi zakupnik.----------

---

----------**Članak 7.**----------

Sve sporove vezane uz ovaj Ugovor ugovorne strane nastojat će riješiti sporazumno, a u slučaju neuspjeha ugovaraju nadležnost Trgovačkog suda u Pazinu.----------

---

----------**Članak 8.**----------

U znak prihvata svih prava i obveza ugovorne strane potpisuju ovaj Ugovor.----------

CERTIFIED ISO 9001

Članak 9.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da ovaj Ugovor stupa na snagu i proizvodi pravne učinke danom njegove potvrde od strane javnog bilježnika.

Ugovorne strane suglasne su da će sve eventualne promjene i dopune ovog Ugovora rješavati aneksima, a koji će vrijediti ukoliko su sastavljeni u istom obliku kao i ovaj Ugovor.

Članak 10.

Ovaj Ugovor se sačinjava u 5 (slovima: pet) istovjetna primjeraka, od kojih jedan ostaje javnom bilježniku, a po dva ugovornim stranama.

KLASA/CLASSE: 940-01/25-01/382
URBROJ/N:PROT: 2163-24-01/1-26-51
Pula – Pola, 27. svibnja 2026.

ZA ZAKUPNIKA	ZA ZAKUPODAVCA
USLUGA POREČ d.o.o.	REPUBLIKA HRVATSKA
	ISTARSKA ŽUPANIJA
Direktor	Župan
Luka Maleš	Boris Miletić

USLUGA POREČ d.o.o.
za komunalne poslove
POREČ

REPUBLIKA HRVATSKA ISTARSKA ŽUPANIJA PULA-POLA 9 PULA-POLA PRESIDENTE REGIONE ISTRIANA REPUBBLICA DI CROAZIA

CERTIFIED ISO 9001

Geoplan
GEODETSKI POSLOVI D.O.O.
Partizanska ulica 4/1, 52440 POREČ
Tel: 052/451-449 Fax: 052/451-634
e-mail: geoplan@pu.htnet.hr



SITUACIJA

MJERILO 1:1000

K.O. POREČ

OBUHVAT PARKIRALIŠTA
Vlasništvo: REPUBLIKA HRVATSKA

A	DIO	K.Č. 3929/1 površine	7 337 m²
		K.Č. 3930/1 površine	5 111 m²
		K.Č. 3931/2 površine	450 m²
		Ukupno:	12 898 m²

U Poreču, 08.04.2025.

Izradio: Goran Sandalj mag.ing.geod. et geoinf.

REPUBLIKA HRVATSKA
Javni bilježnik
Željko Valenta
Pula, Cankarova 7

Poslovni broj: OV-4026/2026

Ja, javni bilježnik **Željko Valenta**, Pula, Cankarova 7, potvrđujem da je stranka:

ISTARSKA ŽUPANIJA, OIB 90017522601, PAZIN, PAZIN, Dršćevka 3, zastupano po župan **BORIS MILETIĆ, OIB 65140606377, PULA, ULICA MONTE PARADISO 2 A**, meni osobno poznat, čije sam svojstvo utvrdio na temelju Konačnih rezultata drugog kruga glasovanja za izbor Župana i zamjenika župana Istarske županije provedenog 1. lipnja 2025., Klasa: 012-05/25-01/1, Urbroj:0-25-93 od 05. lipnja 2025.godine , kao **Zakupodavac**

podnijela prednju privatnu ispravu: **Ugovor o zakupu nekretnina u vlasništvu Republike Hrvatske u k.o. Poreč Broj: IŽ 6-01/2026 od 27.05.2026.** na potvrdu.

Potvrđujem da sam prednju privatnu ispravu ispitao i utvrdio da ona po svom obliku odgovara propisima o javnobilježničkim ispravama, a po svom sadržaju propisima o sadržaju ovršnog javnobilježničkog akta.

Sudioniku pravnog posla sam ispravu pročitao te ga upozorio da potvrđena privatna isprava ima snagu ovršnog javnobilježničkog akta. Sudionik izjavljuje da prihvaća pravne posljedice koje iz toga proizlaze za njega i da to odgovara njegovoj volji.

Potpisnik je upozoren da je ugovor već konzumiran.

Javnobilježnička pristojba naplaćena po tar. br. 7. i 1. ZJP u iznosu od 53,04 eur. Javnobilježnička nagrada naplaćena po čl. 16. u vezi s čl. 12. PPJT-a u vezi s čl. 38. st. 1. PPJT u iznosu od 337,00 eur uvećana za PDV u iznosu od 84,25 eur.

Pula, 09.06.2026.

REPUBLIKA HRVATSKA
1
PULA - POLA
BILJEŽNIK ŽELJKO VALENTA

Javni bilježnik
Željko Valenta

REPUBLIKA HRVATSKA
Javni bilježnik
Željko Valenta
Pula, Cankarova 7

Poslovni broj: OV-4149/2026

Ja, javni bilježnik **Željko Valenta**, Pula, Cankarova 7, potvrđujem da je stranka:

USLUGA POREČ d. o. o., MBS 040028058, OIB 31073587765, POREČ - PARENZO, POREČ - PARENZO, Mlinska 1, zastupano po direktoru **LUKA MALEŠ, OIB 70553816513, POREČ, BRUNO VALENTI 7**, čiju sam istovjetnost utvrdio uvidom u osobnu iskaznicu br. 118339692 PP Poreč, ovlaštenje za zastupanje utvrđeno je uvidom u sudski registar elektroničkim putem na današnji dan, kao Zakupnik

podnijela prednju privatnu ispravu: **Ugovor o zakupu nekretnina u vlasništvu Republike Hrvatske u k.o. Poreč Broj: IŽ 6-01/2026 od 27.05.2026.** na potvrdu.

Potvrđujem da sam prednju privatnu ispravu ispitao i utvrdio da ona po svom obliku odgovara propisima o javnobilježničkim ispravama, a po svom sadržaju propisima o sadržaju ovršnog javnobilježničkog akta.

Sudioniku pravnog posla sam ispravu pročitao te ga upozorio da potvrđena privatna isprava ima snagu ovršnog javnobilježničkog akta. Sudionik izjavljuje da prihvaća pravne posljedice koje iz toga proizlaze za njega i da to odgovara njegovoj volji.

Potpisnik je upozoren da je ugovor već konzumiran. Javnobilježnička pristojba i javnobilježničke nagrada obračunate i naplaćene u predmetu pod posl. brojem OV-4026/2026 od 09.06.2026.g.

Pula, 15.06.2026.

REPUBLIKA HRVATSKA
1
PULA - POLA
JAVNI BILJEŽNIK ŽELJKO VALENTA

Javni bilježnik
Željko Valenta

USLUGA POREČ

KLASA: 990-03/25-11/08
URBROJ: 2163-6-3-02/1-25-18
Poreč-Parenzo, 06.05.2025.godine

REPUBLIKA HRVATSKA
2163 ISTARSKA ŽUPANIJA • REGIONE ISTRIANA

Primljeno: 12-05-2025		
Klasifikacijska oznaka	Org. jed.	
940-01/25-01/382	2401	
Urudžbeni broj	Pril.	Vrij.
25-11		

ISTARSKA ŽUPANIJA
REGIONE ISTRIANA
UPRAVNI ODJEL ZA OPĆU UPRAVU I IMOVINSKO-PRAVNE POSLOVE
Assessorato amministrazione generale e affari giuridici - patrimoniali
Odsjek za upravljanje nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske
Splitska 14, 52100 Pula

VEZA:
KLASA/CLASSE: 940-01/25-01/382
URBROJ/N:PROT: 2163-24-01/1-25-8

PREDMET: Zahtjev za osnivanje prava zakupa na k.č. 3929/1, k.č. 3930/1, k.č. 3931/2 sve K.O. POREČ

- dopuna dokumentacije, dostavlja se

Poštovani,

Nastavno na prednje navedeni predmet, te dopis Naslova od dana 02.05.2025. godine, u roku od 5 (pet) dana od zaprimanja dopisa, dostavlja se tražena dokumentacija, kako slijedi:

1.) Bankovna garancija domaće ili strane prvoklasne banke naplative „na prvi poziv" u iznosu od 81.000 eura u korist Republike Hrvatske, Istarske Županije - dostavlja se u prilogu Zahtjev za kreditno garantnim proizvodom od strane Usluge Poreč d.o.o. prema Privrednoj banci Zagreb d.d. za izdavanje tražene garancije u iznosu od 81.000 eura s rokom važenja 31.10.2025.g, te će po izdavanju ista biti naknadno dostavljena.
2.) Izjava ovlaštene osobe za zastupanje Usluga Poreč d.o.o. ovjerene od strane javnog bilježnika, da će se trgovačko društvo Usluga Poreč d.o.o. po donošenju odluke o davanju zakup predmetnih nekretnina u k.o. Poreč sukladno uvjetima utvrđenim u tako donesenoj Odluci o davanju u zakup predmetnih nekretnina u k.o. Poreč od strane nadležnog tijela za upravljanje nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske temeljem Zakona o upravljanju nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske („Narodne novine", br. 155/03), te prihvatiti utvrđeni iznos tržišne vrijednosti navedenih nekretnina u k.o. Poreč i utvrđeni iznos tržišne vrijednosti naknade za zakup navedenih nekretnina za razdoblje od 1. svibnja 2025. godine do 31. listopada 2025. godine i za razdoblje od 1. svibnja 2026. godine do 31. listopada 2026. godine, te platiti u ugovorenom roku zaostale mjesečne iznose naknade za zakup navedenih nekretnina.

Također, molimo vas da uz prethodno zatražene uvjete za dvogodišnji zakup predmetnih nekretnina za period od 1.5. do 31.10. iz prethodnog zahtjeva, zakup predmetnih nekretnina dostavite i podatke za cjelogodišnje korištenje za razdoblje od dvije godine. Pri čemu molimo da se naknada za korištenje utvrdi temeljem postojećih uvjeta, uzimajući u obzir prihode te činjenicu da društvo Usluga Poreč izvan sezonskog perioda na nekretnini ne ostvaruje prihod.

Stojimo na raspolaganju za daljnja pojašnjenja, te molimo na žurnost u rješavanju predmetne stvari, obzirom na početak turističke sezone.

S poštovanjem,

Direktor
Luka Mališ

Prilog:

1.) Zahtjev za kreditno garantnim proizvodom od strane Usluge Poreč d.o.o. prema Privrednoj banci Zagreb d.d.
2.) Izjava ovlaštene osobe

Dostaviti:

1.) Naslovu,
2.) Arhiva, ovdje.

USLUGA POREČ

KLASA: 990-03/25-11/08
URBROJ: 2163-6-3-04/1-25-17
Poreč-Parenzo, 5.5.2025. godina

Sukladno dopisu od dana 2.5.2025. godine, KLASA: 940-01/25-01/382, URBROJ: 2163-24-01/1-25-8, Istarske županije, Upravni odjel za opću upravu i imovinsko pravne poslove, Odsjek za upravljanje nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske, za predmet postupanja: USLUGA POREČ d.o.o., zahtjev za osnivanje prava zakupa na k.č.br. 3929/1 (dio) k.č.br. 3930/1 i k.č.br. 3931/2 sve k.o. Poreč, ukupne površine 12.898 m2 i sklapanje Ugovora o davanju u zakup, a temeljem članka 32. Društvenog ugovora društva Usluga Poreč d.o.o (potpuni tekst) od dana 27.4.2023. godine, direktor Luka Maleš, dajem slijedeću

IZJAVU

Kojom izjavljujem da će trgovačko društvo USLUGA POREČ d.o.o. po donošenju Odluke o davanju u zakup predmetnih nekretnina u k.o. Poreč, USLUGA POREČ d.o.o. Poreč, sklopiti Ugovor o zakupu predmetnih nekretnina sukladno uvjetima utvrđenim u tako donesenoj Odluci o davanju u zakup predmetnih nekretnina od strane nadležnog tijela za upravljanje nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske temeljem Zakona o upravljanju nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske (Narodne Novine br. 155/03), te prihvatiti utvrđeni iznos tržišne vrijednosti navedenih nekretnina u k.o. Poreč i utvrđeni iznos tržišne vrijednosti naknade za zakup navedenih nekretnina za razdoblje od 1.svibnja 2025. godine do 31. listopada 2025. godine i za razdoblje od 1. svibnja 2026. godine do 31. listopada 2026. godine, te platiti u ugovorenom roku zaostale mjesečne iznose naknade za zakup predmetnih nekretnina.

Ova Izjava daje se u svrhu uređenje prava zakupa na k.č. br. 3929/1 (dio) k.č.br. 3930/1 i k.č.br. 3931/2 sve k.o. Poreč, te se u druge svrhe ne smije koristiti.

Direktor
Luka Maleš

Dostaviti:
1) Istarska županija, Upravni odjel za opću upravu i imovinsko pravne poslove, Odsjek za upravljanje nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske
2) Pismohrana.

Ja, javni bilježnik **Marija Hrvatin**, Poreč, 8.marta 1,
potvrđujem da je stranka:

USLUGA POREČ d. o. o., MBS 040028058, OIB 31073587765, Poreč - Parenzo (Grad Poreč - Parenzo), Mlinska 1, zastupano po direktoru **LUKA MALEŠ, OIB 70553816513, POREČ, BRUNO VALENTI 7**, priznao potpis na ispravi kao svoj. Potpis na pismenu je istinit. Istovjetnost podnositelja pismena utvrdila sam temeljem osobne iskaznice br. 118339692 PP Poreč, ovlaštenje za zastupanje utvrđeno je uvidom u sudski registar elektroničkim putem na današnji dan.

Javnobilježnička pristojba za ovjeru po tar. br. 11. st. 4. ZJP naplaćena u iznosu 1,33 eur.
Javnobilježnička nagrada po čl. 19. st. 1. PPJT zaračunata u iznosu od 6,00 eur uvećana za PDV u iznosu od 1,50 eur.

Broj: OV-2484/2025
Poreč, 06.05.2025.

za javnog bilježnika Mariju Hrvatin
javnobilježnički prisjednik
Tijana Belac

REPUBLIKA HRVATSKA
2
POREČ-PARENZO
MARIJA HRVATIN
JAVNI BILJEŽNIK

Ana Hećimović, dipl.ing.građ.
stalni sudski vještak za područja
građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina
iz TD Alpha consulting d.o.o.

Pula, Lošinjska 19 a
mob: 098 17 73 081
e-mail: ana.procjene@gmail.com

PROCJEMBENI ELABORAT tržišne vrijednosti zakupnine
PRVA REVIZIJA PROCJENE



NEKRETNINA:	k.č.br. dio 3929/1 3930/1 3931/2 k.o. Poreč
VLASNICI	1. Vlasnički dio: 1/1 REPUBLIKA HRVATSKA, OIB: 52634238587
SVRHA:	rješavanje imovinsko-pravnih odnosa sukladno odredbi članka 25. Zakona o upravljanju nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske na dijelu k.č. br. 3929/1, k.č.br. 3930/1 i k.č.br. 3931/2 sve k.o. Poreč, utvrđivanje naknade za zakup u svrhu sklapanja ugovora o zakupu-korištenje predmetnih nekretnina za potrebe zatvorenog parkirališta - **međuvremenskim izjednačenjem na dan 01.05.2026**. za vrijednost zakupnine utvrđene temeljem Procjembenog elaborata tržišne vrijednosti zakupnine br. 24-12/2025, Pula od 21.09.2025., izrađeno po ovlaštenoj vještakinji /procjeniteljici Ani Hećimović, dipl.ing.građ. iz trgovačkog društva Alpha consulting d.o.o., Pula, **za razdoblje**: - od 1. svibnja do 31. listopada 2026. godine
ELABORAT br:	24/2026
NARUČITELJ:	ISTARSKA ŽUPANIJA – REGIONE ISTRIANA
	OIB:90017522601 Pazin, Dršćevka 3
	Procjeniteljica:
PULA, 27.09.2026.	Ana Hećimović, dipl.ing.građ.

Sažetak procjene

PODACI	UTVRĐENO		
Naručitelj procjene	**ISTARSKA ŽUPANIJA – REGIONE ISTRIANA**		
Tip nekretnine, namjena	**zemljište unutar granica granica građevinskog područja**		
oznaka k.č. u katastru zemljišta, k.o. Poreč	**dio 3929/1**	**3930/1**	**3931/2**
površina zemljišta (m ²)	**7,337**	**5,111**	**450**
	12,898		
Jedinična vrijednost zakupnine (€/m²/mjesečno)	2.04		
Tržišna vrijednost zakupnine (€/mjesečno)	26,311.92		
Tržišna vrijednost zakupnine sa PDV-om (€/mjesečno)	32,889.90		
Tržišna vrijednost **zakupnine od 01.05.-31.10.2026.- 6 MJESECI** (€)	157,871.52		
Tržišna vrijednost **zakupnine od 01.05.-31.10.2026.- 6 MJESECI sa PDV-om** (€)	197,339.40		
Predmet procjene je utvrđivanje vrijednosti zakupnine za davanje u zakup nekretnina označenih kao **k.č.br. 3929/1 (dio**), površine 12.353 m², **površine za davanje u zakup 7.337 m²**, **k.č.br. 3930/1,** površine 5.111 m², **površine za davanje u zakup 5.111 m² i k.č.br. 3931/2**, površine 450 m², **površine za davanje u zakup 450 m²**, sve upisane u zk.ul.br. 3898 k.o. Poreč, **sveukupne površine koja se daje u zakup: 12.898 m².**			
Ime procjenitelja , broj sudskog ovlaštenja	**Ana Hećimović, dipl. ing građ.** **stalni sudski vještak za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina** **Rješenje KLASA:UP/I-710-03/25-01/122, Ur.broj:514-03-04/02-25-09 od 10.04.2025.**		

1. Ovlaštenje

REPUBLIKA HRVATSKA
MINISTARSTVO PRAVOSUĐA, UPRAVE I DIGITALNE TRANSFORMACIJE

KLASA: UP/I-710-03/25-01/122
URBROJ: 514-03-04/02-25-09

Zagreb, 10. travnja 2025.

Ministarstvo pravosuđa, uprave i digitalne transformacije, OIB: 72910430276, na temelju članka 127.b stavka 1. Zakona o sudovima („Narodne novine", br. 28/13., 33/15., 82/15., 82/16., 67/18., 21/22., 16/23. i 36/24.), povodom zahtjeva Ane Hećimović, diplomiranog inženjera građevinarstva iz Pule, Lošinjska ulica 19A, OIB: 48382717379, u postupku imenovanja stalnog sudskog vještaka, donosi

R J E Š E NJ E

I. Ana Hećimović, diplomirani inženjer građevinarstva iz Pule, Lošinjska ulica 19A, OIB: 48382717379, imenuje se stalnim sudskim vještakom za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina, s danom 10. travnja 2025.

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

Obrazloženje

Ana Hećimović, diplomirani inženjer građevinarstva iz Pule, podnijela je zahtjev za imenovanje stalnim sudskim vještakom za područje procjene nekretnina, graditeljstvo i arhitekturu.

Imenovana je zahtjevu priložila životopis, ovjerenu presliku diplome Građevinskog instituta Zagreb, Fakulteta graditeljskih znanosti u Rijeci o završenom programu studija Građevinarstvo - opći smjer, dokaz poslodavca o radu na poslovima u struci i trajanju radnog odnosa, elektronički zapis o podacima evidentiranim u matičnoj evidenciji Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje, dokaz o sklopljenom ugovoru o osiguranju za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka, uvjerenje općinskog suda da se protiv nje ne vodi kazneni postupak za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti i popis predmeta u kojima je obavila vještačenje.

Uvjeti za imenovanje za stalnog sudskog vještaka propisani su u članku 126. stavku 1. Zakona o sudovima sukladno kojem za stalnog sudskog vještaka može biti imenovana osoba državljanin Republike Hrvatske, državljanin države članice Europske unije ili državljanin države potpisnice Sporazuma o Europskom gospodarskom prostoru koja ima završen preddiplomski i diplomski sveučilišni studij ili integrirani preddiplomski i diplomski sveučilišni studij ili specijalistički diplomski stručni studij odnosno završen preddiplomski sveučilišni studij ili preddiplomski stručni studij odgovarajući području vještačenja za koje se imenuje i

514|UPI710032501122|9

koja je nakon završenog preddiplomskog i diplomskog sveučilišnog studija ili integriranog preddiplomskog i diplomskog sveučilišnog studija ili specijalističkog diplomskog stručnog studija radila na poslovima u struci najmanje osam godina, a nakon završenog preddiplomskog sveučilišnog studija ili preddiplomskog stručnog studija na poslovima u struci radila najmanje deset godina, vlada hrvatskim jezikom, zdravstveno je sposobna za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka, uspješno je završila provjeru znanja iz ustrojstva sudbene vlasti, državne uprave i pravnog nazivlja, završila stručnu obuku u strukovnoj udruzi stalnih sudskih vještaka, ima sklopljen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka i ima valjano odobrenje za samostalno obavljanje djelatnosti (licenciju) ili položen stručni odnosno specijalistički ispit za obavljanje djelatnosti ako je to, sukladno posebnim propisima, uvjet za obavljanje tih djelatnosti.

Uzimajući u obzir citirane zakonske uvjete za imenovanje stalnim sudskim vještakom odnosno činjenicu da je polazišna osnova za imenovanje stalnim sudskim vještakom završeni studij odgovarajući području vještačenja za koje se traži imenovanje i rad na poslovima u struci te dostavljene dokaze o stečenom obrazovanju i radu na poslovima nakon završenog studija kao odgovarajuće područje vještačenja podnositeljice zahtjeva određeno je građevinarstvo i procjena vrijednosti nekretnina.

Nadalje, po službenoj dužnosti ovo Ministarstvo je utvrdilo da je imenovana državljanka Republike Hrvatske, da nije pravomoćno osuđivana za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti te je zatražilo mišljenje predsjednika Županijskog suda u Puli-Pola.

Slijedom navedenog, utvrđeno je da imenovana ispunjava uvjete iz članka 126. Zakona o sudovima te je stoga riješeno kao u točki I. izreke ovog rješenja.

Danom izvršnosti ovog rješenja imenovana će se na temelju članka 127.b stavka 4. Zakona o sudovima upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva te je dužna obavijestiti o svakoj promijeni osobnih podataka, a otisak svog pečata u skladu s izrekom ovog rješenja i vlastoručni potpis pohraniti u ovom Ministarstvu.

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja nije dopuštena žalba, ali se može pokrenuti upravni spor pred Upravnim sudom u Rijeci u roku od 30 dana od dana primitka ovog rješenja. Tužba se podnosi sudu neposredno u pisanom obliku, usmeno na zapisnik ili se šalje poštom, odnosno dostavlja u elektroničkom obliku putem informacijskog sustava.

MINISTAR

Damir Habijan

REPUBLIKA HRVATSKA - ZAGREB - MINISTARSTVO PRAVOSUĐA UPRAVE I DIGITALNE TRANSFOR

DOSTAVITI:
1. Ana Hećimović, Pula, Lošinjska ulica 19A
2. Pismohrana-ovdje.

514|UPI710032501122|9

TEGOVA

RECOGNISED REV EUROPEAN VALUER

HRVATSKO DRUŠTVO SUDSKIH VJEŠTAKA I PROCJENITELJA
CROATIAN ASSOCIATION OF COURT EXPERT WITNESSES AND VALUERS

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: 30/11/2027

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 .

Građevinski propisi :

- Zakon o prostornom uređenju (NN RH 155/25)
- Zakon i gradnji (NN RH 155/25)

Propisi o vrednovanju:

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN RH 78/2015)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN RH 105/2015)

Propisi o vlasništvu:

- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima
  NN RH 91/96., 68/98., 137/99. – Odluka Ustavnog suda Republike Hrvatske, 22/00. – Odluka Ustavnog suda Republike Hrvatske, 73/00., 114/01., 79/06., 141/06., 146/08., 38/09., 153/09., 143/12., 152/14., 81/15. – pročišćeni tekst i 94/17. – ispravak pročišćenog teksta, 52/25)
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN 63/19, 128/22, 155/23, 127/24)
- Zakon o upravljanju nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske (NN RH 155/23)

Ostala dokumentacija

- Prostorni plan uređenja Grada Poreča (Službeni glasnik Grada Poreča-Parenzo" br. 14/02. 8/06. 7/10. 8/10. - pročišćeni tekst, 18/24. 19/24. - pročišćeni tekst)
- Generalni urbanistički plan Grada Poreča ("Službeni glasnik Grada Poreča - Parenzo" 11/01. 9/07. 7/10. 9/10. 13/25. i 14/25. - pročišćeni tekst
- Urbanistički plan uređenja Središnje gradska zona “Žatika – Veli Jože” /odgojno-obrazovna i sportsko-rekreacijska zona grada Poreča/ ("Službeni glasnik Grada Poreča-Parenzo" br. 2/07)

- Lokacijska informacija za k.č.br. 3929/1, 3930/1 i 3931/2 k.o. Poreč, KLASA: KLASA: 350-05/25-10/000095, URBROJ: 2163-6-10/02-25-0003 od 09.04.2025. godine, Grad Poreč, Upravni odjel za prostorno uređenje i gradnju

- Potvrda da nije podnesen zahtjev za povrat odnosno naknadu sukladno Zakonu o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine („Narodne novine“ br. 92/96, 39/99, 42/99, 92/99, 43/00, 131/00, 27/01, 65/01, 118/01, 80/02, 81/02 i 98/19) u odnosu na k.č.br. 3929/1 k.o. Poreč (koja je u staroj izmjeri činila dio k.č.br. 1349/1, k.č.br. 1349/2 i k.č.br. 1349/8, sve k.o. Poreč), k.č.br.3930/1 k.o. Poreč (koja je u staroj izmjeri činila dio k.č.br. 1349/1 k.o. Poreč), i k.č.br. 3931/2 k.o. Poreč (koja je u staroj izmjeri činila dio k.č.br. 1349/1 k.o. Poreč), KLASA/CLASSE: 942-01/25-01/164, URBROJ/N:PROT: 2163-24-02/15-25-5 od 10.travnja 2025.godine, izdao RH-IŽ, Upravni odjel za opću upravu i imovinsko-pravne poslove, Odsjek za imovinsko-pravne poslove

3. Zadatak s danom vrednovanja i odabrana metoda

3.1. Zadatak sa danom vrednovanja

Pisani zadatak naručitelja: Temeljem Dopisa KLASA/CLASSE: 940-01/25-01/382, UR.BROJ/N:PROT: 2163-24-01/1-26-64 od 03. KOLOVOZA 2026.-zadatak za izradu procjembenog elaborata, Istarska županija-Regione Istriana, Upravni odjel za opću upravu i imovinsko-pravne poslove-Assessorato amministrazione generale e affari giuridico-patrimoniali, Odsjek za upravljanje nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske, pristupila sam izradi procjembenog elaborata koji obuhvaća procjenu tržišnog iznosa naknade za ustanovljenje zakupa za nekretnine označene kao k.č.br. 3929/1 (dio), k.č br. 3930/1 i k.č.br. 3931/2, sve upisane u zk.ul.br. 3898 k.o. Poreč, u vlasništvu Republike Hrvatske, za dio 1/1, sveukupne površine 12.898 m² za 2026. godinu u svrhu zatvorenog parkirališta, uz naplatu parkiranja za sve korisnike, po cijeni alternativnih parkirališta sukladno aktima Grada Poreča, međuvremenskim izjednačenjem na dan 01.05.2026. za razdoblje od 01.svibnja do 31. listopada 2026. za vrijednost zakupnine utvrđene temeljem Procjembenog elaborat tržišne vrijednosti zakupnine br. 24-12/2025, Pula, 21.09.2025., izrađenog po ovlaštenoj vještakinji/procjeniteljici Ani Hećimović, dipl.ing.građ. iz trgovačkog društva Alpha consulting d.o.o., Pula, Lošinjska 19a i za koji Procjembeni elaborat je pribavljeno mišljenje Procjeniteljskog povjerenstva Istarske županije Klasa: 364-01/25-01/172 Urbroj: 2163-18-10/2-25-3 od 28. listopada 2025. godine, dano putem Upravnog odjela za prostorno uređenje i gradnju Istarske županije, Odsjeka za analizu tržišta nekretnina, kojim je utvrđeno 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), te da je isti prihvatljiv.
Sukladno čl. 69. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina u postupku izrade ove revizije procjene nije izvršen očevid na licu mjesta.

Dan kakvoće predstavlja datum na koji se odnosi stanje (kakvoća) nekretnine koje je mjerodavno za procjenu vrijednosti nekretnine; Tržišna vrijednost trajnih površina javne namjene utvrđuje se prema stanju nekretnine u trenutku koji neposredno prethodi isključivanju zemljišta buduće javne namjene iz daljnjeg konjunkturnog razvoja ((načelo prethodnog učinka), čl. 47. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina.)

Dan vrednovanja predstavlja datum na koji se odnosi procjena vrijednosti nekretnine (kod ove revizije procjene dan vrednovanja je, prema pisanom zadatku naručitelja, 01.05.2026. godine na koji dan je potrebno utvrditi vrijednost naknade za zakup međuvremenskim izjednačenjem.
Zadatkom za izradu Procjembenog elaborata zakupnine br. 24-12/2025 , Pula, 21.09.2025., izrađenog po ovlaštenoj vještakinji/procjeniteljici Ani Hećimović, dipl.ing.građ. iz trgovačkog društva Alpha consulting d.o.o., Pula, Lošinjska 19a, koji je predmet ove revizije, naloženo je da datum kakvoće i datum vrednovanja jesu dan izrade procjembenog elaborata .

Očevid na licu mjesta u postupku izrade Procjembenog elaborata br. 24-12/2025. izvršen je 26.07.2025. godine tijekom kojeg je identificirana nekretnina, izvršeno njezino fotografiranje, te utvrđeni ostali elementi potrebni za izradu nalaza i mišljenja.

Dan kakvoće:	21.09.2025.	*(dan izrade Procjembenog elaborata br.24-12/2025)*
Dan vrednovanja:	01.05.2026.	*(prema pisanom nalogu naručitelja za izradu revizije)*

Procjenjuje se da se stanje nekretnine nije promjenilo od dana očevida 26.07.2025. godine do dana kakvoće (i dana vrednovanja) 21.09.2025. (u postupku izrade Procjembenog elaborata br. 24-12/2025.)

3.2. Odabir i opis metode

Odabrana je poredbena metoda koja se, u konkretnom slučaju, zasniva na tržišnoj vrijednosti zakupnine za vanjska parkirna mjesta odnosno zakupe zemljište koja se koriste u istu svrhu. . Poredbenom metodom se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

Za izračun tržišne vrijednosti nekretnine koristit će se, s obzirom da se radi o zakupnini nekretnina koje se koriste za istu namjenu, koeficijent vremenskog izjednačenja te, po potrebi, indeks razvijenosti.

4. Opis nekretnine k.č.br.	**dio 3929/1**	**3930/1**	**3931/2**	**k.o. Poreč**

Stanje nekretnine na dan očevida 26.07.2025. godine:

Zemljište je na dan očevida 26.07.2025. godine površina koja se koristi kao parkiralište, komercijalnog naziva Vrtovi, na ulazu je postavljena rampa i parkirni automati, unutar zone uređene su makadamske pristupne površine i površine za parkiranje, parkirna mjesta nisu obilježena.

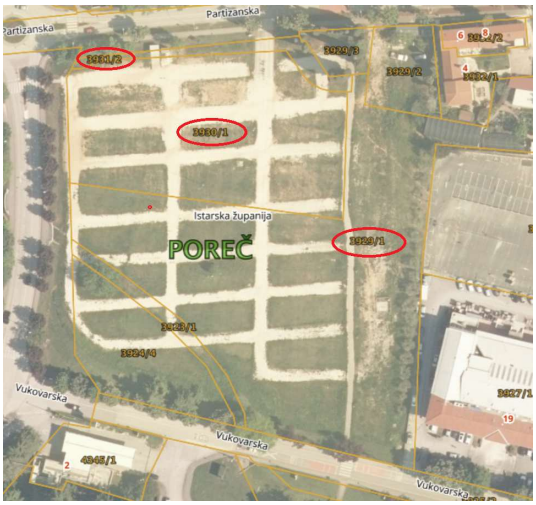
Nekretnine su upisane u BZK 11171 k.o. Poreč, stanje istovjetno i na dan 01.05.2026.te na dan izrade ove revizije:

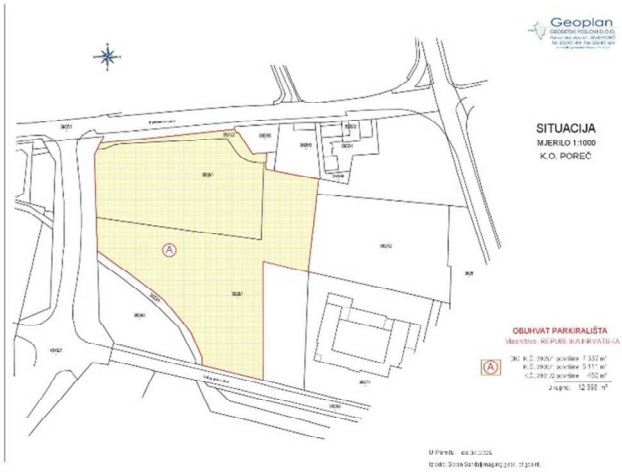
k.č. u k.o. Poreč	kultura	površina (m²)	**površina u zakupu (m²)**
dio 3929/1	oranica, ulica	12,353	7,337
3930/1	vinograd	5,111	5,111
3931/2	pašnjak	450	450
UKUPNO		17,914	**12,898**

Vlastovnica:

1.Vlasnički dio: 1/1	REPUBLIKA HRVATSKA, OIB: 52634238587

Teretovnica: upisani tereti služnosti položenih instalacija ne utječu na procjenu vrijednosti zakupnine budući da se na zemljištu radi korištenja u svrhu zakupa neće izvoditi radovi te da će se moći nesmetano koristiti bez obzira na upisane terete.

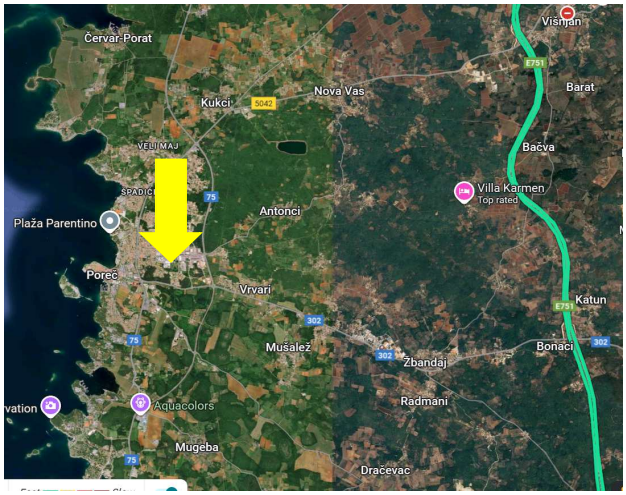




Izvor: https://oss.uredjenazemlja.hr/map

4.2. Lokacija nekretnine

Nekretnina se nalazi u širem gradskom centru grada Poreča, udaljena od mora cca 300 m, od ulaska na Istarski ipsilon, čvor Baderna cca 10 km.





Izvor: google earth

4.3. Opis nekretnine

4.3.1. Način korištenja nekretnine

Podaci s očevida dana 26.07.2025.

Zemljište je na dan očevida ograđena površina koja se koristi kao parkiralište. Ulazni dio, spoj sa javnom prometnicom je asfaltirana, na ulazu su postavljene rampe sa parkirnim automatima. Interne kolne površine dijelom su nasute šljunkom, površine za parkiranje su zemljane, parkirna mjesta nisu obilježena. Površina ima pristup sa javne prometnice u naselju, Partizanske ulice. Površina se koristi kao parkiralište sve dane u tjednu, 24 sata na dan, cijena sata parkiranja je 1.50 € (u Cjeniku usluga-Parkiralište navedeno kao Alternativno parkiralište, stanje isto i na dan 01.05.2026.).

Fotografije na dan očevida 26.07.2025. godine:










4.5. Štetne imisije, buka i zagađenje

Vizualno nije moguće utvrditi, procjenjuje se da su unutar maksimalno dopuštenih -propisanih vrijednosti.

4.6. Stanje tla - pogodnost za građenje

Vještak nema podataka o ispitivanju ovog tla, zemljište je gradivo.

4.7. Uporabno svojstvo nekretnine

Prostornoplanska dokumtacije nije se mijenjala od dana izrade Procjembenog elaborata br. 24-12/2025 od 21.09.2025. godine do izrade ove revizije. Podaci o namjeni zemljišta prema prostornoplanskoj dokumentaciji navode se informativno, s obzirom da se procjena tržišne vrijednosti zakupnine vrši poredbenom metodom (podaci o visini zakupnine za poredbene nekretnine na kojima je sklopljen ugovor o zakupu za istu namjenu) namjena zemljišta nema utjecaj na procjenu tržišne vrijednosti zakupnine.

Prema dostavljenoj lokacijskoj informaciji zemljište se nalazi unutar granica građevinskog područja:

- Prostorni plan uređenja Grada Poreča (Službeni glasnik Grada Poreča-Parenzo" br. 14/02. 8/06. 7/10. 8/10. - pročišćeni tekst, 18/24. 19/24. - pročišćeni tekst)

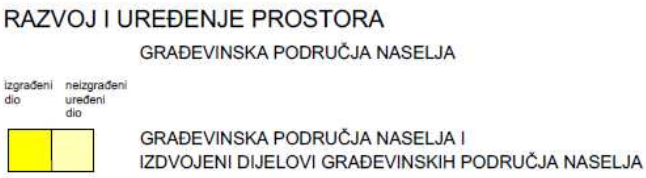
- Prostorni plan uređenja Grada Poreča (Službeni glasnik Grada Poreča-Parenzo" br. 14/02. 8/06. 7/10. 8/10. - pročišćeni tekst, 18/24. 19/24. - pročišćeni tekst)

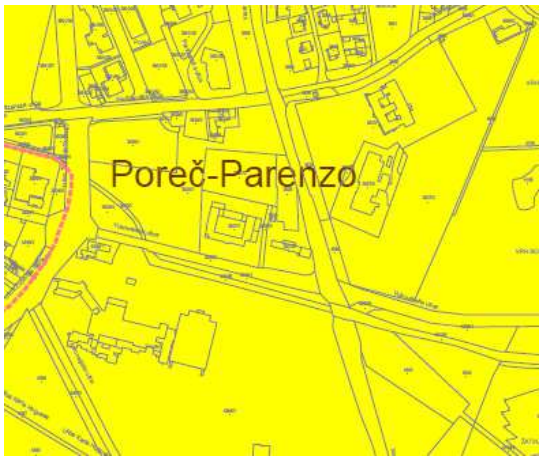
- Urbanistički plan uređenja Središnje gradska zona “Žatika – Veli Jože” /odgojno-obrazovna i sportsko-rekreacijska zona grada Poreča/ ("Službeni glasnik Grada Poreča-Parenzo" br. 2/07)

Prema lokacijskoj informaciji:

Čestice oznake k.č. 3929/1, 3930/1 i 3931/2 k.o. Poreč nalaze se unutar granica građevinskog područja i u obuhvatu gore navedenih planova.
Prema kartografskom prikazu PPUGP-a 4.1.b „Građevinska područja – k.o. Poreč“, čestice se nalaze u zoni „građevinskih područja naselja i izdvojenih dijelova naselja – izgrađeni dio“
Prema kartografskom prikazu GUP-a 1.B. „Korištenje i namjena površina“ čestice oznake k.č. 3929/1 i 3930/1 k.o. Poreč nalaze se dijelom u zoni javne i društvene namjene oznake D, dijelom u zoni zaštitne zelene površine oznake Z, a čestice oznake k.č. 3930/1 nalazi se dijelom i u zoni mješovite namjene oznake M. Čestica oznake k.č. 3931/2 k.o. Poreč, ulazi u koridor prometnice – sabirne ulice.
Prema kartografskom prikazu UPU-a 1. “Korištenje i namjena površina – površine za razvoj i uređenje“, dio čestica oznake k.č. 3930/1 i 3929/1 (u obuhvatu UPU-a) nalaze se u zoni zaštitnih zelenih površina – tematski park oznake Z4..

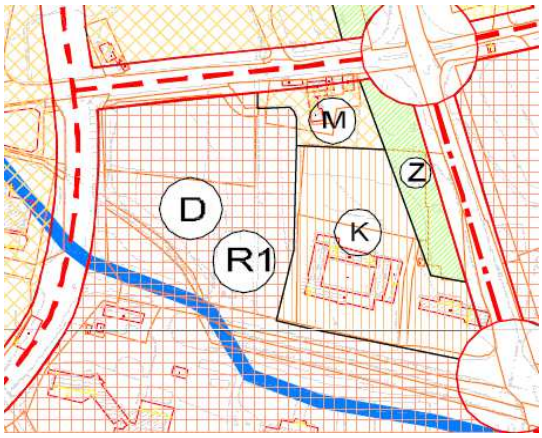
Prema kartografskom prikazu PPUGP-a 4.1.b „Građevinska područja – k.o. Poreč“, čestice se nalaze u zoni „građevinskih područja naselja i izdvojenih dijelova naselja – izgrađeni dio“:





Prema kartografskom prikazu GUP-a 1.B. „Korištenje i namjena površina“ čestica oznake k.č. 3929/1 k.o. Poreč nalazi se dijelom u zonama javne i društvene namjene oznake D i sportsko rekreacijske namjene R1-sport, dijelom u zoni zaštitne zelene površine oznake Z, čestica i 3930/1 k.o. Poreč u zoni javne i društvene namjene D a čestice oznake k.č. 3931/2 k.o. Poreč nalazi se u zoni namjene oznake D. Čestica oznake k.č. 3931/2 k.o. Poreč, ulazi u koridor prometnice – sabirne ulice.





Prema kartografskom prikazu UPU-a 1. “Korištenje i namjena površina – površine za razvoj i uređenje“, dio čestica oznake k.č. 3930/1, 3929/1i k.č.br. 3931/2 (u obuhvatu UPU-a) nalaze se u zoni zaštitnih zelenih površina – tematski park oznake Z4, javna garaža G..





5. Opće vrijednosti odnosa na tržištu nekretnina

GOSPODARSKO STANJE U RH

na dan kakvoće revizije procjene, 01.05.2026.:

Rast gospodarske aktivnosti u europodručju usporio se početkom 2026. i ujedno je bio nešto slabiji nego što se očekivalo. Nakon što je krajem prošle godine zabilježen rast bruto domaćeg proizvoda od 0,3% na tromjesečnoj razini, preliminarne procjene Eurostata za prvo tromjesečje 2026. upućuju na rast od samo 0,1%. Pritom su gospodarska kretanja u prva tri mjeseca tekuće godine bila slabija u odnosu na tržišna očekivanja i projekcije ESB-a, čije su se procjene rasta uglavnom kretale između 0,2% i 0,3%. Među četiri najveća gospodarstva, rast je i dalje predvodila Španjolska (0,6%), a zatim Njemačka (0,3%) i Italija (0,2%). U Francuskoj je zabilježena stagnacija gospodarske aktivnosti, što djelomice odražava utjecaj odgođenih isporuka u sektoru brodogradnje. Isključujući Irsku, rast gospodarstva europodručja iznosio je 0,2%. Većina dostupnih ocjena za drugo tromjesečje upućuje na nastavak prigušenog rasta gospodarstva u uvjetima povišene neizvjesnosti glede daljnjeg razvoja situacije na Bliskom istoku.

Prva procjena Eurostata za travanj upućuje na nastavak snažnog ubrzavanja inflacije u europodručju (na 3,0% s 2,6% i 1,9% u ožujku i veljači), što je, kao i u prethodnom mjesecu, bilo uglavnom rezultat ubrzavanja inflacije cijena energije Nakon snažnog povećanja krajem 2025., mjesečni pokazatelji gospodarske aktivnosti u Hrvatskoj upućuju na vidljivo usporavanje rasta početkom 2026., koje je, prema dostupnim podacima, započelo i prije eskalacije sukoba na Bliskom istoku. Tako bi, prema modelu brze procjene gospodarske aktivnosti HNB-a, realni rast u prvom tromjesečju 2026. mogao iznositi samo 0,1% na tromjesečnoj razini, nakon iznimno snažnih 1,4% zabilježenih na kraju 2025. godine. Na godišnjoj bi se razini rast mogao usporiti na oko 2,3%, s 3,6% koliko je iznosio u prethodnom tromjesečju.
Ukupna inflacija u Hrvatskoj nastavila se snažno ubrzavati u travnju 2026. kao rezultat daljnjeg jačanja inflacije cijena energije, a temeljna inflacija ostala je nepromijenjena. Inflacija mjerena harmoniziranim indeksom potrošačkih cijena (HIPC)2, prema prvoj procjeni, povećala se na 5,4% u travnju, nakon 4,6% i 3,9% u ožujku i veljači.

(izvor: https://www.hnb.hr/c/document_library/get_file?uuid=3be0fd26-8df8-f17f-9608-214a1d72eef1&groupId=20182&p_auth=2EJnJvlD, objavljeno 13.05.2026.)

Državni zavod za statistiku objavio je nove kvartalne podatke o indeksu cijena stambenih nekretnina, koji pružaju detaljan uvid u kretanja na hrvatskom tržištu stanova i kuća. Najnoviji podatci odnose se na četvrto tromjesečje 2025. godine i potvrđuju nastavak uzlaznog trenda cijena, koji traje već dulje razdoblje.
Cijene stambenih objekata, mjerene indeksom cijena stambenih objekata, u četvrtom tromjesečju 2025. u odnosu na treće tromjesečje 2025. u prosjeku su više za 3,4%. U odnosu na četvrto tromjesečje 2024. (na godišnjoj razini) u prosjeku su više za 16,1%, dok su u godišnjem prosjeku više za 14,1%.
Cijene novih stambenih objekata u odnosu na treće tromjesečje 2025. u prosjeku su više za 3,5%, a u odnosu na četvrto tromjesečje 2024. za 14,7%. Cijene postojećih stambenih objekata u odnosu na treće tromjesečje 2025. u prosjeku su više za 3,4%, a u odnosu na četvrto tromjesečje 2024. za 16,4%.
Cijene stambenih objekata u četvrtom tromjesečju 2025. u odnosu na treće tromjesečje 2025. u prosjeku su više za Grad Zagreb, za 1,2%, za Jadran, za 4,9%, i za Ostalo, za 5,2%.
Cijene stambenih objekata u odnosu na četvrto tromjesečje 2024. (na godišnjoj razini) u prosjeku su za Grad Zagreb više za 14,9%, za Jadran za 14,5%, a za Ostalo za 23,3%.
(izvor: https://podaci.dzs.hr/2025/hr/97163 , objavljeno 03.04.2026.)

Dinamika rasta tako i dalje ostaje iznad prosjeka EU i europodručja. Na razini cijele 2025. od zemalja jedinstvenog valutnog područja snažniji rast na godišnjoj razini imao je samo Portugal (17,6%) i Bugarska (14,63%), dok su na razini europodručja cijene u prosjeku porasle za 5,2%. Pozitivne promjene zabilježene su u svim državama članicama, osim u Finskoj (-2,5%). Prema podacima Eurostata, u realnom izrazu, korigiranom za porast cijena, u Hrvatskoj je zabilježen rast stambenih nekretnina za 10,0% godišnje u promatranom razdoblju. Na razini europodručja ta je promjena također pozitivna, ali je rast znatno skromniji i iznosi oko 3,2%.
U potporne čimbenike potražnje na tržištu stambenih nekretnina koji posljedično podržavaju rast cijena mogu se ubrojiti, primjerice, nastavak iznad potencijalnog gospodarskog rasta uz kontinuiran rast zaposlenosti i plaća, relativno niske kamatne stope odnosno povoljni uvjeti zaduživanja, porezne olakšice za kupnju prve nekretnine (povrat dijela PDV-a), sklonost investiranja u nekretnine u okružju još uvijek snažnog rasta potrošačkih cijena. Iako je prema podacima Porezne uprave broj transakcija iz inozemstva nešto skromniji, njihov broj je i dalje solidan te pruža određenu podršku ukupnoj potražnji.
S druge strane, iako se nekretnine za stanovanje na lokalnom tržištu dobrim dijelom kupuju bez korištenja stambenog kredita, u smjeru postepenog „hlađenja“ mogle bi djelovati makrobonitetne mjere uvedene prošle godine preko slabljenja kreditne aktivnosti. U tom smjeru trebalo bi djelovati očekivano postepeno usporavanje domaćeg gospodarstva (i kao posljedica aktualne geopolitičke situacije), i dalje relativno slaba gospodarska situacija na inozemnim tržištima, potencijalno povećanje ponude na tržištu uslijed vladine nove porezne politike, već dosegnuta razina cijena stambenih nekretnina.
U skladu s navedenim, nije za očekivati izraženije smanjenje potražnje, a time i oštro usporavanje rasta promatranih cijena. Ipak, uz visoku bazu i postepeno usklađivanje ponude i potražnje na tržištu, očekujemo da će se rast umiriti, a godišnja promjena ove godine vratiti u jednoznamenkasto područje. (izvor: https://www.rba.hr/hr/istrazivanja/2026/04-08-3.html , objavljeno 08.04.2026.)

TRŽIŠTE PONUĐENIH NEKRETNINA NA PODRUČJU

Na području grada Poreča tržište nekretnina je aktivno, vidljive su prodaje svih vrsta nekretnina: zemljišta za gradnju građevina visokogradnje te izgrađenih građevina. S obzirom na namjenu utvrđenu urbanističkim planom uređenja nema evidentiranih podataka o kupoprodaji takvih nekretnina. Pregledom baze podataka te dostavljenim podacima nema evidentiranih podataka o zakupu zemljišta za parkiranje odnosno zakupu vanjskih parkirnih mjesta na ovom području kao i na području Istarske županije.

Poredbene nekretnine pronađene su na lokacijama istog indeksa razvijenosti – VIII. skupina u drugim jedinicama lokalne samouprave – Grad Zagreb, prema Odluci o razvrstavanju jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave prema stupnju razvijenosti (NN 3/2024).

U reviziji procjene, s obzirom da poredbene nekretnine nisu starije od 4 godine u odnosu na dan kakvoće (01.05.2026. godine) koriste se iste poredbene nekretnine koje se međuvremenski izjednačuju.

Analiza stanja zakupa parkirališta na području Grada Poreča:

Naplatu parkiranja na području Grada Poreča obavlja trgovačko društvo Usluga Poreč d.o.o. kao jednu od djelatnosti. U postupku izrade Procjembenog elaborata br. 24-12/2025. od 21.09.2025. godine dostavljeni su podaci o ostvarenim prihodima na parkiralištu koje je predmet ovog postupka, i to za 2022., 2023., 2024. godinu, za razdoblja od svibnja do listopada.

Nakon dostavljenih podatka o prihodima dodatno je zatražena, dopisom od 22.08.2025. godine da se dostavi:

-Podatke o prihodima i rashodima (troškovima) za pojedina (konkretna) parkirališta odnosno za predmetne nekretnine za protekle tri godine (2022., 2023. i 2024.), kako bi se mogla utvrditi stečena dobit na predmetnim parkiralištima.

-Ukoliko podnositelj zahtjeva ne vodi evidenciju na takav način (odnosno ukoliko podnositelj zahtjeva nema podatke o troškovima za konkretna parkirališta) potrebno je da isti u spis dostavi podatke o prihodima za svako parkiralište po mjesecima te podatke o prihodima i troškovima za DJELATNOST parkiranja po mjesecima u protekle tri godine.

Usluga Poreč d.o.o. očitovana se dopisom od 26.08.2025. godine da tražene podatke za predmetno parkiralište nije moguće dostaviti budući da se isti ne vode na traženi način, navodeći da "P*odaci o prihodima i rashodima za djelatnost parkiranja odnosno za organizacijsku jedinicu parkiralište nisu referentni za usporedbu s predmetnim parkiralištem. Naime, površina koja je predmet zakupa koristi se isključivo u ljetnim mjesecima, dok se ostale površine koriste tijekom cijele godine.*

Slijedom obrazloženog, traženi podaci nisu osnovani za izradu procjenu procjembenog elaborata, već se stvarno i pravo stanje u postupku izrade elaborata može utvrditi na temelju dostavljenih i dostupnih podataka."

Dostavljeni podaci nisu dostatni da bi se na osnovu istih utvrdila tržišna vrijednost nekretnine i vrijednost zakupnine.

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.

Dana 02.07.2026. godine objavljeni su INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA ZA PRVO TROMJESEČJE 2026. i revidirani podaci za razdoblje od 2002. do 2025.

Napomene:
S objavljivanjem podataka za prvo tromjesečja 2026. uvodi se sljedećih nekoliko promjena u izračunu i objavi indeksa cijena stambenih objekata.
Revidirani su podaci za razdoblje od prvog tromjesečja 2002. do četvrtog tromjesečja 2025.
Na temelju Eurostatova izvještaja o usklađenosti revizija je provedena kako bi se postigla potpuna usklađenost s člankom 5. Provedbene uredbe Komisije (EU) 2023/1470 od 17. srpnja 2023.
U skladu s Provedbenom uredbom Komisije (EU) 2025/1182 od 17. lipnja 2025 . referentno razdoblje za indekse (bazna godina) mijenja se s 2015. = 100 na 2025. = 100.

https://web.dzs.hr/PxWeb/pxweb/hr/Cijene/Cijene__Indeksi%20cijena%20stambenih%20objekata/ME_PS7.px/table/tableViewLayout1/

Tabela 1.4 Indeksi cijena stambenih objekata, po tromjesečjima

indeksi (2025. = 100)

Tromjesečja	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
2021Q1	57.99	62.45	53.46
2021Q2	61.02	63.17	56.38
2021Q3	61.83	64.92	56.60
2021Q4	63.57	66.91	57.14
2022Q1	67.67	69.55	60.91
2022Q2	70.30	71.27	64.72
2022Q3	73.20	73.28	64.11
2022Q4	77.81	75.62	67.10
2023Q1	77.39	78.39	70.94
2023Q2	80.18	80.30	76.02
2023Q3	81.99	79.38	74.85
2023Q4	82.74	83.97	76.60
2024Q1	84.23	85.04	78.27
2024Q2	87.47	89.17	82.71
2024Q3	88.15	91.84	87.01
2024Q4	90.64	91.68	87.07
2025Q1	95.05	95.21	92.96
2025Q2	98.13	99.52	97.90
2025Q3	102.76	100.43	101.70
2025Q4	104.06	104.84	107.44
2026Q1	109.04	107.22	109.77

6. Poredbene nekretnine i izvor podataka

Podaci o poredbenim nekretninama: koriste se podaci o poredbenim nekretninama koji su navedeni u Izvatku iz zbirke kupoprodajnih cijena Grada Zagreba, Gradskog ureda za upravljanje imovinom i stanovanje KLASA: 940-01/24-028/397, URBROJ: 251-11-31/01-24-4 od 22.05.2024. za zakup građevinskog zemljišta u svrhu sklapanja ugovora o zakupu nekretnine za potrebe zatvorenog parkirališta koji podaci predstavljaju evaluirane podatke u sustavu e-Nekretnine, a koji se odnose na zakup nekretnine u Ulici 119. brigade u Puli, k.č.br. 6162 k.o. Pula. U predmetnom postupku, budući da na području Grada Pule i Istarske županije nije bilo dovoljnog broja transakcija u sustavu e-Nekretnine na traženom području (Pula), za traženu vrstu nekretnina, dostavljeni su sukladno Odluci o razvrstavanju jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave prema stupnju razvijenosti („Narodne Novine“ br. 03/2024) podaci za područje Grada Zagreba koji kao i predmetna nekretnina spadaju u VIII. skupinu. Pregledom sustava e-nekretnina nisu uočene nove transakcije koji bi se smatrali pogodnim nekretninama, kao ni transkacije na drugim sličnim lokacijama. Kako je zadatkom za izradu revizije naloženo međuvremensko izjednačenje naknade za zakup koja je utvrđena u Procjembenom elaboratu br. 24-12/2025. godine od 21.09.2025. godine koriste se iste poredbene nekretnine budući da nisu starije od 4 godine od dana vrednovanja u ovoj reviziji (01.05.2026.).

Istarska županija dostavila je Obavijest iz Zbirke kupoprodajnih cijena KLASA: 364-02/25-01/225, Ur.broj: 2163-18-10/03-25-4 od 11.08.2025. godine da ne raspolaže poredbenim podacima.

Kao pogodne poredbene nekretnine odabrane su one navedene pod rednim brojevima 4.,6. i 7. Predmetne nekretnine smatraju se pogodnim s obzirom na lokaciju (gradski centar), vrijeme naplate parkiranja tokom dana te cijenu parkiranja.

Vrijednosti indeksa razvijenosti i pokazatelja za izračun indeksa razvijenosti prema novom modelu izračuna na lokalnoj razini (razdoblje 2000.-2022.) , preuzeto sa : https://razvoj.gov.hr/UserDocsImages/O%20ministarstvu/Regionalni%20razvoj/indeks%20razvijenosti/Vrijednosti%20indeksa%20razvijenosti%20i%20pokazatelja%20za%20izračun%20indeksa%20razvijenosti.pdf
Podaci o poredbenim nekretninama:

1.Poredbena nekretnina 1, 1 k.č. u k.o. Klara, k.č.br. 599/1 k.o.Klara, Avenija Dubrovnik, Grad Zagreb, površina 5.185 m², ugovor ozajupu od 06.12.2022. godine, ugovorena godišnja zakupnina 99.542.04 € odnosno 1.60 €/m², PDV uključen, zakupnina bez PDV-a 1.28 €/m² nekretnina se nalazi u zoni 2 blok 15 (Karta -preglednik parkirališnih zona i blokova Grad Zagreb)

2.Poredbena nekretnina 2, 1 k.č. u k.o. Črnomerec, k.č.br. 3674 k.o.Črnomerec, Ulica Vjekoslava Klaića 60, Grad Zagreb, površina u zakupu 1.441 m², ugovor o zakupu od 13.07.2022. godine, ugovorena godišnja zakupnina 27.796.30 € odnosno 1.61 €/m², PDV nije uključen, nekretnina se nalazi u zoni 1 blok 5 (Karta -preglednik parkirališnih zona i blokova Grad Zagreb)

3.Poredbena nekretnina 3, 1 k.č. u k.o. Centar, k.č.br. 2956/1 k.o.Centar, Ulica Kneza Branimira, Grad Zagreb, površina 1.729 m², ugovor o zakupu od 11.08.2022. godine, ugovorena godišnja zakupnina 38.750.88 € odnosno 1.87 €/m², PDV uključen, zakupnina bez PDV-a 1.50 €/m², nekretnina se nalazi u zoni 1 blok 6 (Karta -preglednik parkirališnih zona i blokova Grad Zagreb)

Prema cjeniku Zagreb parkinga cijena satne karte je **0.70 €/sat sa uključenim PDV-om**, na pojedinim lokacijama uz ograničenje na 3 sata u II zoni, dok je u I zoni cijena **1.60 €/sat sa uključenim PDV-om** uz ograničenje na 2 sata.

Cijena parkinga, svaki započeti sat,na parkiralištu **Vrtovi** iznosi **1.50 € sa uključenim PDV-om**.

Parkiralište Vrtovi alternativno je parkiralište koje se, prema javno dostupnim podacima na https://www.usluga.hr/djelatnosti/parking/cijene-i-zone koristi godišnje u razdoblju od 01.06. do 31.10. (preuzeto 27.09.2026.):



Izračun poredbenom metodom, čl. 27. Pravilnika	Procjenjivana nekretnina	Poredbena 1	Poredbena 2	Poredbena 3
OSNOVNI ULAZNI PODACI				
Grad	Poreč	Zagreb	Zagreb	Zagreb
Lokacija	Poreč	Avenija Dubrovnik	Ul.Vjekoslava Klaića	Ul.Kneza Branimira
Nekretnina	parkiralište	parkiralište	parkiralište	parkiralište
Izvor podataka	nalog	e-nekretnine	e-nekretnine	e-nekretnine
Vrsta podataka	-	zakup	zakup	zakup
Datum transakcije		06.12.2022	13.07.2022.	11.08.2022.
Površina (ukupna površina)	12,898	5,185	1,441.00	1,729.00
Cijena po m² /mjesečno		1.28	1.61	1.50
PROTOK VREMENA				
indeks cijena stambenih nekretnina*	107.22	77.81	73.20	73.20
Vremensko usklađenje		137.80%	146.48%	146.48%
Korigirana vrijednost po m²		1.76	2.36	2.20
RAZVIJENOST				
Indeks razvijenosti	112.580	117.633	117.633	117.633
Prilagodba	1.000	0.957	0.957	0.957
Prilagođena prodajna cijena po m2		1.76	2.26	2.10

indikator vrijednosti po m2		2.04	1.76	2.26	2.10
Usklađena vrijednost zakupnine		2.04			
STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN					
Odstupanje od prosjeka (apsolutno)			0.28	-0.22	-0.06
Ostupanje od prosjeka (%)			14	-11	-3
Kvadrat odstupanja			0.08	0.05	0.00
σ (standardno odstupanje)	**0.21**	**10%**	ZADOVOLJAVA	ZADOVOLJAVA	ZADOVOLJAVA
2 σ (dvostruko standardno odstupanje)	**0.42**	**0.20**	ZADOVOLJAVA	ZADOVOLJAVA	ZADOVOLJAVA

***indeks cijena stambenih nekretnina na dan vrednovanja/dan međuvremenskog izjednačenja 01.05.2026.**

7. Mišljenje i zaključak o tržišnoj vrijednosti ZAKUPNINE (revidirano - međuvremenski izjednačeno na dan 01.05.2026.)

Jc = 2.04 €/m²/mjesečno bez PDV-a

Procijenjena tržišna vrijednost **ZAKUPNINE** (parkiralište) na:

k.č.br.	**dio 3929/1**	**3930/1**	**3931/2**
	k.o. Poreč		

površine **12,898** m²
u svrhu sklapanja ugovora/dodatka ugovora o zakupu-korištenje predmetnih nekretnina za potrebe zatvorenog parkirališta-REVIZIJA Procjembenog elaborata br. 24-12/2025 od 21.09.2025. godine, DRŽAVNA IMOVINA

iznosi na:

dan kakvoće 21.09.2025. *(dan izrade Procjembenog elaborata br.24-12/2025)*
dan vrednovanja 01.05.2026. *(prema pisanom nalogu naručitelja za izradu revizije)*

površina nekretnine - PARKIRALIŠTA (m²)	jedinična vrijednost mjesečne zakupnine (€/m²)	ukupna vrijednost **mjesečne** zakupnine (€/m²)	ukupna vrijednost **zakupnine ZA 6 MJESECI** (od 01.05.-31.10.2026.)
12,898.00	**2.04**	**26,311.92**	**157,871.52**

U procijenjenu vrijednosti nije uključen PDV.

8. Izjava o nepristranosti i neovisnosti

Procjena je izrađena uvidom u dokumentaciju koja se nalazi u ovom elaboratu. Prilikom procjene korišteni su relevantni podaci za izradu ove procjene.
Utvrđeni iznos cijene zemljišta procijenjen je u skladu sa važećim zakonima, propisima i odredbama te pravilima struke.

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

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

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.

Ana Hećimović, dipl.ing.građ.
stalni sudski vještak za područja građevinarstva
i procjene vrijednosti nekretnina

9 Prilozi i dokumentacija

U ovom elaboratu su sadržani svi prilozi i podaci o vrijednosti nekrentina koji su korišteni u izradi. Zadatak Naručitelja za izradu revizije procjene KLASA/CLASSE: 940-01/25-01/382, URBROJ/N:PROT: 2163-24-01/1-26-64 od 03. kolovoza 2026. prileži ovom elaboratu.

Izvatci iz zemljišne knjige, preslik katastra, lokacijska informacija, potvrda da nije podnesen zahtjev za povrat odnosno naknadu sukladno Zakonu o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine, grafički prikaz površina zakupa te Obavijest Istarske županije i Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena Grada Zagreba sastavni su dio Procjembenog elaborata br. 24-12/2025. od 21.09.2025. godine koji prileži ovom nalazu.

Elaboratu prileži i Mišljenje Procjeniteljskog povjerenstva Istarske županije KLASA: 364-01/25-01/171, Urbroj:2163-18-10/2-25-3 od 28.10.2025. godine.

Ovaj elaborat izrađen je i ovjeren elektronski i takav dostavljen naručitelju, elektronska inačica pohranjena je u arhivi vještaka.

Ana Hećimović, dipl.ing.građ.
stalni sudski vještak za područja građevinarstva
i procjene vrijednosti nekretnina

REPUBLIKA HRVATSKA
ISTARSKA ŽUPANIJA
REGIONE ISTRIANA

Upravni odjel za opću upravu
i imovinsko-pravne poslove
Assessorato amministrazione generale
e affari giuridico-patrimoniali
Odsjek za upravljanje nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske

KLASA/CLASSE: 940-01/25-01/382
URBROJ/N:PROT: 2163-24-01/1-26-64
Pula – Pola, 03. kolovoza 2026.

Vještakinja/procjeniteljica Ana Hećimović iz
trgovačkog društva ALPHA CONSULTING d.o.o.
Pula, Lošinjska ulica 19A
putem ana.hecimovic1@gmail.com

PREDMET: USLUGA POREČ d.o.o., zahtjev za davanje u zakup nekretnina označenih kao k.č.br. 3929/1 (dio), k.č br. 3930/1 i k.č.br. 3931/2, sve k.o. Poreč, ukupne površine 12.898 m² neposrednom pogodbom sukladno odredbi članka 25. stavak 1. podstavka 5. Zakona o upravljanju nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske - DRŽAVNA IMOVINA - Ana Hećimović, vještakinja/procjeniteljica iz trgovačkog društva Alpha consulting d.o.o., Pula, Lošinjska ulica 19A, izrada procjembenog elaborata za procjenu iznosa naknade za ustanovljene zakupa za k.č.br. 3929/1 (dio), k.č br. 3930/1 i k.č.br. 3931/2, sve k.o. Poreč, ukupne površine 12.898 m² (neizgrađeno građevinsko zemljište) za 2026. godinu - zadatak za izradu procjembenog elaborata- dostavlja se

Za potrebe postupanja u predmetu - KLASA: 940-01/25-01/382, zahtjev trgovačkog društva Usluga Poreč d.o.o., Poreč, Mlinska 1 od 4. travnja 2025. godine – za davanje u zakup nekretnina označenih kao k.č.br. 3929/1 (dio), površine 12.353 m², površine za davanje u zakup 7.337 m², k.č.br. 3930/1, površine 5.111 m², površine za davanje u zakup 5.111 m² i k.č.br. 3931/2, površine 450 m², površine za davanje u zakup 450 m², sve upisane u zk.ul.br. 3898 k.o. Poreč, sveukupne površine 12.898 m², a u svrhu korištenja predmetnih nekretnina u k.o. Poreč za potrebe zatvorenog parkirališta, uz naplatu parkiranja za sve korisnike, po cijeni alternativnih parkirališta sukladno aktima Grada Poreča za 2026. godine, neposrednom pogodbom sukladno odredbama članka 25. stavak 1. podstavka 5. Zakona o upravljanju nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske („Narodne novine“, br. 155/2023.), dostavlja se izvršitelju – vještakinji/procjeniteljici Ani Hećimović iz trgovačkog društva Alpha consulting d.o.o., Pula, Lošinjska ulica 19A pisani zadatak za izradu Procjembenog elaborata:

- koji obuhvaća procjenu tržišnog iznosa naknade za ustanovljenje zakupa za nekretnine označene kao k.č.br. 3929/1 (dio), k.č br. 3930/1 i k.č.br. 3931/2, sve upisane u zk.ul.br. 3898 k.o. Poreč, u vlasništvu Republike Hrvatske, za dio 1/1, sveukupne površine 12.898 m² za 2026. godinu u svrhu zatvorenog parkirališta, uz naplatu parkiranja za sve korisnike, po cijeni alternativnih parkirališta sukladno aktima Grada Poreča,

međuvremenskim izjednačavanjem na dan 01.05.2026. za razdoblje od **01.svibnja do 31. listopada 2026**. za vrijednost zakupnine utvrđene temeljem Procjembenog elaborat tržišne vrijednosti zakupnine br. 24-12/2025, Pula, 21.09.2025., izrađenog po ovlaštenoj vještakinji/procjeniteljici Ani Hećimović, dipl.ing.građ. iz trgovačkog društva Alpha consulting d.o.o., Pula, Lošinjska 19a i za koji Procjembeni elaborat je pribavljeno mišljenje Procjeniteljskog povjerenstva Istarske županije Klasa: 364-01/25-01/172 Urbroj: 2163-18-10/2-25-3 od 28. listopada 2025. godine, dano putem Upravnog odjela za prostorno uređenje i gradnju Istarske županije, Odsjeka za analizu tržišta nekretnina, kojim je utvrđeno 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), te da je isti prihvatljiv.

Zadatak izvršitelja vještakinje/procjeniteljice Ane Hećimović iz trgovačkog društva Alpha consulting d.o.o., Pula, Lošinjska ulica 19A je izrada procjembenog elaborata, koji obuhvaća procjenu tržišnog iznosa naknade za ustanovljenje zakupa za nekretnine označene kao k.č.br. 3929/1 (dio), površine 12.353 m², površine za davanje u zakup 7.337 m², k.č.br. 3930/1, površine 5.111 m², površine za davanje u zakup 5.111 m² i k.č.br. 3931/2, površine 450 m², površine za davanje u zakup 450 m², sve upisane u zk.ul.br. 3898 k.o. Poreč, sveukupne površine 12.898 m² (neizgrađenog građevinsko zemljište) međuvremenskim izjednačavanjem na dan 01.05.2026. za razdoblje od **01. svibnja do 31. listopada 2026**. za vrijednost zakupnine utvrđene temeljem Procjembenog elaborat tržišne vrijednosti zakupnine br. 24-12/2025, Pula, 21.09.2025., izrađeno po ovlaštenoj vještakinji/procjeniteljici Ani Hećimović, dipl.ing.građ. iz trgovačkog društva Alpha consulting d.o.o., Pula, Lošinjska 19a i za koji Procjembeni elaborat je pribavljeno mišljenje Procjeniteljskog povjerenstva Istarske županije Klasa: 364-01/25-01/172 Urbroj: 2163-18-10/2-25-3 od 28. listopada 2025. godine, dano putem Upravnog odjela za prostorno uređenje i gradnju Istarske županije, Odsjeka za analizu tržišta nekretnina

Izvršitelj vještakinja/procjeniteljica Ane Hećimović iz trgovačkog društva Alpha consulting d.o.o., Pula, Lošinjska ulica 19A dužna je prilikom izrade procjembenog elaborata izvršiti međuvremensko izjednačavanje na dan 01.05.2026. za razdoblje od **01.svibnja do 31. listopada 2026**. za vrijednost zakupnine označenih nekretnina u k.o. Poreč, te se jednim procjembenim elaboratom mogu obuhvatit sve katastarske čestice koje su predmet zahtjeva za izradu Procjembenog elaborata.

Procjembeni elaborat za označene nekretnine u k.o. Poreč treba obuhvatiti oblik i sadržaj, te elemente propisane odredbama članka 67. stavak 1. i članka 68. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina i dr., te biti izrađen u roku ugovorenim sukladno Narudžbenici br. 260589-24 od 12.06.2026., te sukladno odredbama Zakona o upravljanju nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske („Narodne novine“, br. 155/23.), Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“, br. 78/15.), Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina („Narodne novine“, br. 105/15.)

S poštovanjem

VODITELJ ODSJEKA

Branko Iveljić

Prilog:
1. Narudžbenica br. 260589-24

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

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

Potpisnik: BRANKO IVELJIĆ, Istarska županija - Regione Istriana
Datum: 03.08.2026 14:12:52
Certifikat: 247C7692BB5B81E8000000005FC83F4E
Izdavatelj: CN=Fina RDC 2020, O=Financijska agencija, C=HR
Hash: sha256RSA

Ana Hećimović, dipl.ing.građ.
stalni sudski vještak za područja
građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina
iz TD Alpha consulting d.o.o.

Pula, Lošinjska 19 a
mob: 098 17 73 081
e-mail: ana.procjene@gmail.com

PROCJEMBENI ELABORAT
tržišne vrijednosti zakupnine



NEKRETNINA:	k.č.br. dio 3929/1 3930/1 3931/2 k.o. Poreč
VLASNICI	1. Vlasnički dio: 1/1 REPUBLIKA HRVATSKA, OIB: 52634238587
SVRHA:	rješavanje imovinsko-pravnih odnosa sukladno odredbi članka 25. Zakona o upravljanju nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske na dijelu k.č. br. 3929/1, k.č.br. 3930/1 i k.č.br. 3931/2 sve k.o. Poreč, utvrđivanje naknade za zakup u svrhu sklapanja ugovora o zakupu-korištenje predmetnih nekretnina za potrebe zatvorenog parkirališta-DRŽAVNA IMOVINA za razdoblja: - od 1. svibnja do 31. listopada 2025. godine - od 1. svibnja do 31. listopada 2026. godine
ELABORAT br:	24-12/2025
NARUČITELJ:	ISTARSKA ŽUPANIJA – REGIONE ISTRIANA
	OIB:90017522601, Pazin, Držćevka 3
	Procjeniteljica:
PULA, 21.09.2025.	Ana Hećimović, dipl.ing.građ.

ANA HEĆIMOVIĆ
Digitally signed by ANA HEĆIMOVIĆ
Date: 2025.09.22 14:31:30 +02'00'

Sažetak procjene

PODACI	UTVRĐENO		
Naručitelj procjene	**ISTARSKA ŽUPANIJA – REGIONE ISTRIANA**		
Tip nekretnine, namjena	**zemljište unutar granica granica građevinskog područja**		
oznaka k.č. u katastru zemljišta, k.o. Poreč	**dio 3929/1**	**3930/1**	**3931/2**
površina zemljišta (m ²)	**7,337**	**5,111**	**450**
	12,898		
Jedinična vrijednost zakupnine (€/m²/mjesečno)	1.54		
Tržišna vrijednost zakupnine (€/mjesečno)	19,862.92		
Tržišna vrijednost zakupnine sa PDV-om (€/mjesečno)	24,828.65		
Tržišna vrijednost **zakupnine od 01.05.-31.10.2025.- 6 MJESECI** (€)	119,177.52		
Tržišna vrijednost **zakupnine od 01.05.-31.10.2025.- 6 MJESECI sa PDV-om** (€)	148,971.90		
Napomena: vrijednost zakupnine za razdoblje od 01.svibnja do 31. listopada 2026. godine potrebno je međuvremenski izjednačiti na dan 01. 05.2026.			
Predmet procjene je utvrđivanje vrijednosti zakupnine za davanje u zakup nekretnina označenih kao **k.č.br. 3929/1 (dio**), površine 12.353 m², **površine za davanje u zakup 7.337 m²**, **k.č.br. 3930/1,** površine 5.111 m², **površine za davanje u zakup 5.111 m² i k.č.br. 3931/2**, površine 450 m², **površine za davanje u zakup 450 m²**, sve upisane u zk.ul.br. 3898 k.o. Poreč, **sveukupne površine koja se daje u zakup: 12.898 m².**			
Ime procjenitelja , broj sudskog ovlaštenja	**Ana Hećimović, dipl. ing građ.** **stalni sudski vještak za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina** **Rješenje KLASA:UP/I-710-03/25-01/122, Ur.broj:514-03-04/02-25-09 od 10.04.2025.**		

ANA HEĆIMOVIĆ

Digitally signed by ANA HEĆIMOVIĆ
Date: 2025.09.22 14:31:48 +02'00'

1. Ovlaštenje

REPUBLIKA HRVATSKA
MINISTARSTVO PRAVOSUĐA, UPRAVE I DIGITALNE TRANSFORMACIJE

KLASA: UP/I-710-03/25-01/122
URBROJ: 514-03-04/02-25-09

Zagreb, 10. travnja 2025.

Ministarstvo pravosuđa, uprave i digitalne transformacije, OIB: 72910430276, na temelju članka 127.b stavka 1. Zakona o sudovima („Narodne novine", br. 28/13., 33/15., 82/15., 82/16., 67/18., 21/22., 16/23. i 36/24.), povodom zahtjeva Ane Hećimović, diplomiranog inženjera građevinarstva iz Pule, Lošinjska ulica 19A, OIB: 48382717379, u postupku imenovanja stalnog sudskog vještaka, donosi

R J E Š E NJ E

I. Ana Hećimović, diplomirani inženjer građevinarstva iz Pule, Lošinjska ulica 19A, OIB: 48382717379, imenuje se stalnim sudskim vještakom za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina, s danom 10. travnja 2025.

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

Obrazloženje

Ana Hećimović, diplomirani inženjer građevinarstva iz Pule, podnijela je zahtjev za imenovanje stalnim sudskim vještakom za područje procjene nekretnina, graditeljstvo i arhitekturu.

Imenovana je zahtjevu priložila životopis, ovjerenu presliku diplome Građevinskog instituta Zagreb, Fakulteta graditeljskih znanosti u Rijeci o završenom programu studija Građevinarstvo - opći smjer, dokaz poslodavca o radu na poslovima u struci i trajanju radnog odnosa, elektronički zapis o podacima evidentiranim u matičnoj evidenciji Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje, dokaz o sklopljenom ugovoru o osiguranju za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka, uvjerenje općinskog suda da se protiv nje ne vodi kazneni postupak za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti i popis predmeta u kojima je obavila vještačenje.

Uvjeti za imenovanje za stalnog sudskog vještaka propisani su u članku 126. stavku 1. Zakona o sudovima sukladno kojem za stalnog sudskog vještaka može biti imenovana osoba državljanin Republike Hrvatske, državljanin države članice Europske unije ili državljanin države potpisnice Sporazuma o Europskom gospodarskom prostoru koja ima završen preddiplomski i diplomski sveučilišni studij ili integrirani preddiplomski i diplomski sveučilišni studij ili specijalistički diplomski stručni studij odnosno završen preddiplomski sveučilišni studij ili preddiplomski stručni studij odgovarajući području vještačenja za koje se imenuje i

514|UPI710032501122|9

koja je nakon završenog preddiplomskog i diplomskog sveučilišnog studija ili integriranog preddiplomskog i diplomskog sveučilišnog studija ili specijalističkog diplomskog stručnog studija radila na poslovima u struci najmanje osam godina, a nakon završenog preddiplomskog sveučilišnog studija ili preddiplomskog stručnog studija na poslovima u struci radila najmanje deset godina, vlada hrvatskim jezikom, zdravstveno je sposobna za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka, uspješno je završila provjeru znanja iz ustrojstva sudbene vlasti, državne uprave i pravnog nazivlja, završila stručnu obuku u strukovnoj udruzi stalnih sudskih vještaka, ima sklopljen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka i ima valjano odobrenje za samostalno obavljanje djelatnosti (licenciju) ili položen stručni odnosno specijalistički ispit za obavljanje djelatnosti ako je to, sukladno posebnim propisima, uvjet za obavljanje tih djelatnosti.

Uzimajući u obzir citirane zakonske uvjete za imenovanje stalnim sudskim vještakom odnosno činjenicu da je polazišna osnova za imenovanje stalnim sudskim vještakom završeni studij odgovarajući području vještačenja za koje se traži imenovanje i rad na poslovima u struci te dostavljene dokaze o stečenom obrazovanju i radu na poslovima nakon završenog studija kao odgovarajuće područje vještačenja podnositeljice zahtjeva određeno je građevinarstvo i procjena vrijednosti nekretnina.

Nadalje, po službenoj dužnosti ovo Ministarstvo je utvrdilo da je imenovana državljanka Republike Hrvatske, da nije pravomoćno osuđivana za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti te je zatražilo mišljenje predsjednika Županijskog suda u Puli-Pola.

Slijedom navedenog, utvrđeno je da imenovana ispunjava uvjete iz članka 126. Zakona o sudovima te je stoga riješeno kao u točki I. izreke ovog rješenja.

Danom izvršnosti ovog rješenja imenovana će se na temelju članka 127.b stavka 4. Zakona o sudovima upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva te je dužna obavijestiti o svakoj promijeni osobnih podataka, a otisak svog pečata u skladu s izrekom ovog rješenja i vlastoručni potpis pohraniti u ovom Ministarstvu.

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja nije dopuštena žalba, ali se može pokrenuti upravni spor pred Upravnim sudom u Rijeci u roku od 30 dana od dana primitka ovog rješenja. Tužba se podnosi sudu neposredno u pisanom obliku, usmeno na zapisnik ili se šalje poštom, odnosno dostavlja u elektroničkom obliku putem informacijskog sustava.

MINISTAR

Damir Habijan

REPUBLIKA HRVATSKA - ZAGREB - MINISTARSTVO PRAVOSUĐA UPRAVE I DIGITALNE TRANSFOR

DOSTAVITI:
1. Ana Hećimović, Pula, Lošinjska ulica 19A
2. Pismohrana-ovdje.

514|UPI710032501122|9

TEGOVA

RECOGNISED REV EUROPEAN VALUER

HRVATSKO DRUŠTVO SUDSKIH VJEŠTAKA I PROCJENITELJA
CROATIAN ASSOCIATION OF COURT EXPERT WITNESSES AND VALUERS

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: 30/11/2027

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 .

Građevinski propisi :

- Zakon o prostornom uređenju (NN RH 153/13, 65/17, 39/19, 98/19, 67/23)
- Zakon i gradnji (NN RH 153/13, 20/17, 39/19, 125/19, 145/24)

Propisi o vrednovanju:

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN RH 78/2015)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN RH 105/2015)

Propisi o vlasništvu:

- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima
  NN RH 91/96., 68/98., 137/99. – Odluka Ustavnog suda Republike Hrvatske, 22/00. – Odluka Ustavnog suda Republike Hrvatske, 73/00., 114/01., 79/06., 141/06., 146/08., 38/09., 153/09., 143/12., 152/14., 81/15. – pročišćeni tekst i 94/17. – ispravak pročišćenog teksta
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN 63/19, 128/22, 155/23, 127/24)
- Zakon o upravljanju nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske (NN RH 155/23)

Ostala dokumentacija

- Prostorni plan uređenja Grada Poreča (Službeni glasnik Grada Poreča-Parenzo" br. 14/02. 8/06. 7/10. 8/10. - pročišćeni tekst, 18/24. 19/24. - pročišćeni tekst)
- Generalni urbanistički plan Grada Poreča ("Službeni glasnik Grada Poreča - Parenzo" 11/01. 9/07. 7/10. 9/10. 13/25. i 14/25. - pročišćeni tekst
- Urbanistički plan uređenja Središnje gradska zona “Žatika – Veli Jože” /odgojno-obrazovna i sportsko-rekreacijska zona grada Poreča/ ("Službeni glasnik Grada Poreča-Parenzo" br. 2/07)

- Lokacijska informacija za k.č.br. 3929/1, 3930/1 i 3931/2 k.o. Poreč, KLASA: KLASA: 350-05/25-10/000095, URBROJ: 2163-6-10/02-25-0003 od 09.04.2025. godine, Grad Poreč, Upravni odjel za prostorno uređenje i gradnju

- Potvrda da nije podnesen zahtjev za povrat odnosno naknadu sukladno Zakonu o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine („Narodne novine“ br. 92/96, 39/99, 42/99, 92/99, 43/00, 131/00, 27/01, 65/01, 118/01, 80/02, 81/02 i 98/19) u odnosu na k.č.br. 3929/1 k.o. Poreč (koja je u staroj izmjeri činila dio k.č.br. 1349/1, k.č.br. 1349/2 i k.č.br. 1349/8, sve k.o. Poreč), k.č.br.3930/1 k.o. Poreč (koja je u staroj izmjeri činila dio k.č.br. 1349/1 k.o. Poreč), i k.č.br. 3931/2 k.o. Poreč (koja je u staroj izmjeri činila dio k.č.br. 1349/1 k.o. Poreč), KLASA/CLASSE: 942-01/25-01/164, URBROJ/N:PROT: 2163-24-02/15-25-5 od 10.travnja 2025.godine, izdao RH-IŽ, Upravni odjel za opću upravu i imovinsko-pravne poslove, Odsjek za imovinsko-pravne poslove

3. Zadatak s danom vrednovanja i odabrana metoda

3.1. Zadatak sa danom vrednovanja

Pisani zadatak naručitelja: Temeljem Dopisa KLASA/CLASSE: 940-01/25-01/382, UR.BROJ/N:PROT: 2163-24-01/1-25-24 od 12. rujna 2025.-zadatak za izradu procjembenog elaborata, Istarska županija-Regione Istriana, Upravni odjel za opću upravu i imovinsko-pravne poslove-Assessorato amministrazione generale e affari giuridico-patrimoniali, Odsjek za upravljanje nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske, pristupila sam izradi procjembenog elaborata za procjenu iznosa naknade za ustanovljene zakupa za k.č.br. 3929/1 (dio), k.č br. 3930/1 i k.č.br. 3931/2, sve k.o. Poreč, ukupne površine 12.898 m² (neizgrađeno građevinsko zemljište), sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina i Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina. Prema pisanom zadatku naručitelja svrha je rješavanje imovinsko pravnih odnosa- sklapanje ugovora o zakupu radi korištenja predmetnih nekretnina u k.o. Poreč za potrebe zatvorenog parkirališta, uz naplatu parkiranja za sve korisnike, po cijeni alternativnih parkirališta sukladno aktima Grada Poreča, neposrednom pogodbom sukladno odredbi članka 25. stavak 1. podstavka 5. Zakona o upravljanju nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske („Narodne novine“, br. 155/2023.)

Dan kakvoće predstavlja datum na koji se odnosi stanje (kakvoća) nekretnine koje je mjerodavno za procjenu vrijednosti nekretnine; Tržišna vrijednost trajnih površina javne namjene utvrđuje se prema stanju nekretnine u trenutku koji neposredno prethodi isključivanju zemljišta buduće javne namjene iz daljnjeg konjunkturnog razvoja ((načelo prethodnog učinka), čl. 47. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina.)

Dan vrednovanja predstavlja datum na koji se odnosi procjena vrijednosti nekretnine.

Zadatkom za izradu elaborata naloženo je da datum kakvoće i datum vrednovanja jesu dan izrade procjembenog elaborata.

Očevidom na licu mjesta 26.07.2025. godine identificirana je nekretnina, izvršeno njezino fotografiranje, te utvrđeni ostali elementi potrebni za izradu nalaza i mišljenja.

Dan kakvoće:	21.09.2025.
Dan vrednovanja:	21.09.2025.

3.2. Odabir i opis metode

Odabrana je poredbena metoda koja se, u konkretnom slučaju, zasniva na tržišnoj vrijednosti zakupnine za vanjska parkirna mjesta odnosno zakupe zemljište koja se koriste u istu svrhu. . Poredbenom metodom se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

Za izračun tržišne vrijednosti nekretnine koristit će se, s obzirom da se radi o zakupnini nekretnina koje se koriste za istu namjenu, koeficijent vremenskog izjednačenja te, po potrebi, indeks razvijenosti.

4. Opis nekretnine k.č.br.	dio 3929/1	3930/1	3931/2	k.o. Poreč

Zemljište je na dan očevida površina koja se koristi kao parkiralište, komercijalnog naziva Vrtovi, na ulazu je postavljena rampa i parkirni automati, unutar zone uređene su makadamske pristupne površine i površine za parkiranje, parkirna mjesta nisu obilježena.

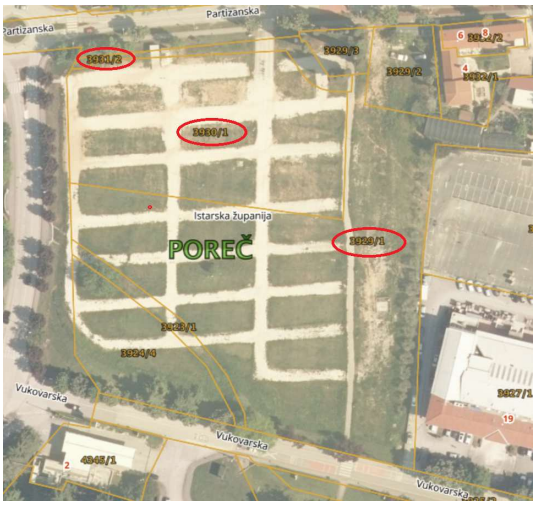
Nekretnine je upisane u BZK 11171 k.o. Poreč :

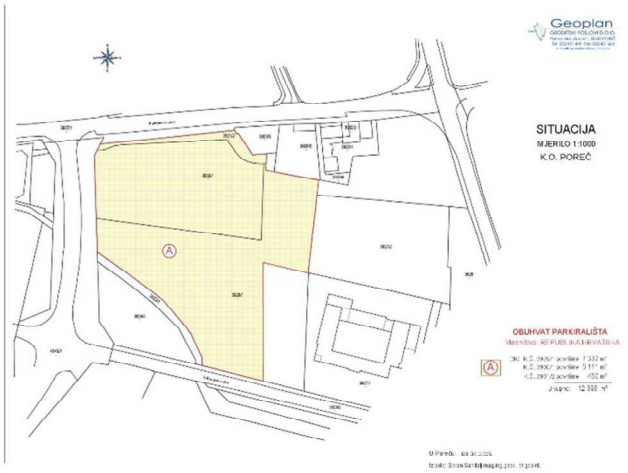
k.č. u k.o. Poreč	kultura	površina (m²)	**površina u zakupu (m²)**
dio 3929/1	oranica, livada	12,353	7,337
3930/1	vinograd	5,111	5,111
3931/2	pašnjak	450	450
UKUPNO		17,914	**12,898**

Vlastovnica:

1.Vlasnički dio: 1/1	REPUBLIKA HRVATSKA, OIB: 52634238587

Teretovnica: upisani tereti služnosti položenih instalacija ne utječu na procjenu vrijednosti zakupnine budući da se na zemljištu radi korištenja u svrhu zakupa neće izvoditi radovi te da će se moći nesmetano koristiti bez obzira na upisane terete.

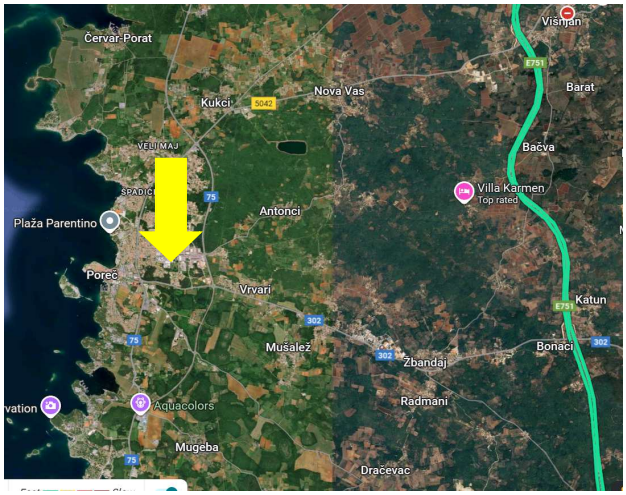




Izvor: https://oss.uredjenazemlja.hr/map

4.2. Lokacija nekretnine

Nekretnina se nalazi u širem gradskom centru grada Poreča, udaljena od mora cca 300 m, od ulaska na Istarski ipsilon, čvor Baderna cca 10 km.





Izvor: google earth

4.3. Opis nekretnine

4.3.1. Način korištenja nekretnine

Podaci s očevida

Zemljište je na dan očevida ograđena površina koja se koristi kao parkiralište. Ulazni dio, spoj sa javnom prometnicom je asfaltirana, na ulazu su postavljene rampe sa parkirnim automatima. Interne kolne površine dijelom su nasute šljunkom, površine za parkiranje su zemljane, parkirna mjesta nisu obilježena. Površina ima pristup sa javne prometnice u naselju, Partizanske ulice. Površina se koristi kao parkiralište sve dane u tjednu, 24 sata na dan, cijena sata parkiranja je 1.50 € (u Cjeniku usluga-Parkiralište navedeno kao Alternativno parkiralište).













4.5. Štetne imisije, buka i zagađenje

Vizualno nije moguće utvrditi, procjenjuje se da su unutar maksimalno dopuštenih -propisanih vrijednosti.

4.6. Stanje tla - pogodnost za građenje

Vještak nema podataka o ispitivanju ovog tla, zemljište je gradivo.

4.7. Uporabno svojstvo nekretnine

Podaci o namjeni zemljišta prema prostornoplanskoj dokumentaciji navode se informativno, s obzirom da se procjena tržišne vrijednosti zakupnine vrši poredbenom metodom (podaci o visini zakupnine za poredbene nekretnine na kojima je sklopljen ugovor o zakupu za istu namjenu) namjena zemljišta nema utjecaj na procjenu tržišne vrijednosti zakupnine.

Prema dostavljenoj lokacijskoj informaciji zemljište se nalazi unutar granica građevinskog područja:

- Prostorni plan uređenja Grada Poreča (Službeni glasnik Grada Poreča-Parenzo" br. 14/02. 8/06. 7/10. 8/10. - pročišćeni tekst, 18/24. 19/24. - pročišćeni tekst)

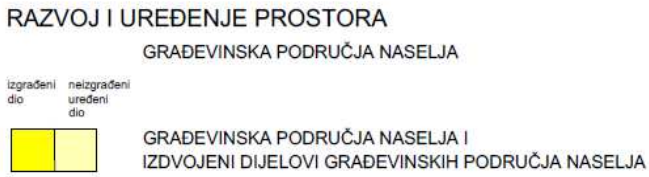
- Prostorni plan uređenja Grada Poreča (Službeni glasnik Grada Poreča-Parenzo" br. 14/02. 8/06. 7/10. 8/10. - pročišćeni tekst, 18/24. 19/24. - pročišćeni tekst)

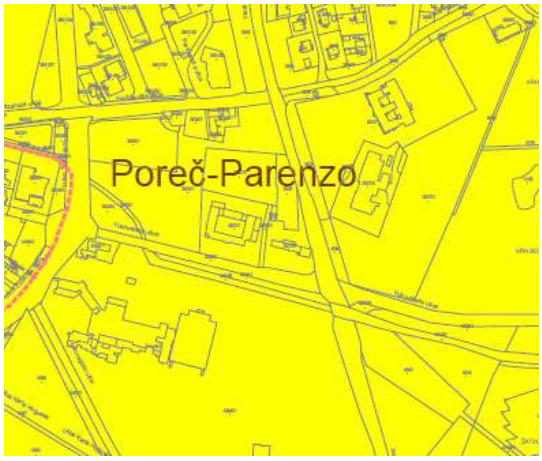
- Urbanistički plan uređenja Središnje gradska zona “Žatika – Veli Jože” /odgojno-obrazovna i sportsko-rekreacijska zona grada Poreča/ ("Službeni glasnik Grada Poreča-Parenzo" br. 2/07)

Prema lokacijskoj informaciji:

Čestice oznake k.č. 3929/1, 3930/1 i 3931/2 k.o. Poreč nalaze se unutar granica građevinskog područja i u obuhvatu gore navedenih planova.
Prema kartografskom prikazu PPUGP-a 4.1.b „Građevinska područja – k.o. Poreč“, čestice se nalaze u zoni „građevinskih područja naselja i izdvojenih dijelova naselja – izgrađeni dio“
Prema kartografskom prikazu GUP-a 1.B. „Korištenje i namjena površina“ čestice oznake k.č. 3929/1 i 3930/1 k.o. Poreč nalaze se dijelom u zoni javne i društvene namjene oznake D, dijelom u zoni zaštitne zelene površine oznake Z, a čestice oznake k.č. 3930/1 nalazi se dijelom i u zoni mješovite namjene oznake M. Čestica oznake k.č. 3931/2 k.o. Poreč, ulazi u koridor prometnice – sabirne ulice.
Prema kartografskom prikazu UPU-a 1. “Korištenje i namjena površina – površine za razvoj i uređenje“, dio čestica oznake k.č. 3930/1 i 3929/1 (u obuhvatu UPU-a) nalaze se u zoni zaštitnih zelenih površina – tematski park oznake Z4..

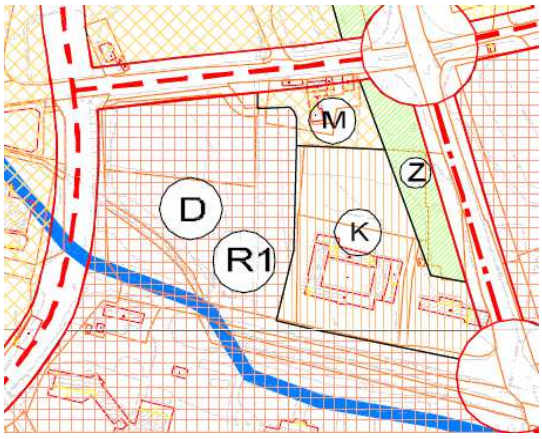
Prema kartografskom prikazu PPUGP-a 4.1.b „Građevinska područja – k.o. Poreč“, čestice se nalaze u zoni „građevinskih područja naselja i izdvojenih dijelova naselja – izgrađeni dio“:





Prema kartografskom prikazu GUP-a 1.B. „Korištenje i namjena površina“ čestica oznake k.č. 3929/1 k.o. Poreč nalazi se dijelom u zonama javne i društvene namjene oznake D i sportsko rekreacijske namjene R1-sport, dijelom u zoni zaštitne zelene površine oznake Z, čestica i 3930/1 k.o. Poreč u zoni javne i društvene namjene D a čestice oznake k.č. 3931/2 k.o. Poreč nalazi se u zoni namjene oznake D. Čestica oznake k.č. 3931/2 k.o. Poreč, ulazi u koridor prometnice – sabirne ulice.





Prema kartografskom prikazu UPU-a 1. “Korištenje i namjena površina – površine za razvoj i uređenje“, dio čestica oznake k.č. 3930/1, 3929/1i k.č.br. 3931/2 (u obuhvatu UPU-a) nalaze se u zoni zaštitnih zelenih površina – tematski park oznake Z4, javna garaža G..





5. Opće vrijednosti odnosa na tržištu nekretnina

GOSPODARSKO STANJE U RH

Gospodarska aktivnost europodručja u prvom je tromjesečju 2025. porasla za 0,6% u odnosu na prethodno tromjesečje, što je znatno više od prve procjene europskoga statističkog ureda Eurostata i prethodnih očekivanja, a u drugom se tromjesečju očekuje vidljivo usporavanje rasta. Prema prvoj procjeni Eurostata ukupna inflacija u europodručju blago se ubrzala na 2,0% u lipnju, nakon 1,9% u svibnju. Pritom je veći doprinos cijena energije ukupnoj inflaciji donekle poništen manjim doprinosom cijena hrane. Visokofrekventni pokazatelji za Hrvatsku upućuju na znatno ubrzavanje tekuće ekonomske aktivnosti u drugom tromjesečju nakon stagnacije na početku godine. Realni BDP Hrvatske u drugom bi se tromjesečju mogao povećati za 1,2% u odnosu na početak 2025., a na godišnjoj bi se razini rast mogao ubrzati na 3,0 %, s 2,9 % koliko je iznosio u prvom tromjesečju.

Inflacija u Hrvatskoj u lipnju 2025. blago se ubrzala u odnosu na prethodni mjesec, poglavito kao rezultat pojačanih nepovoljnih baznih učinaka i jačanja tekućih pritisaka kod cijena energije, što je povezano s poskupljenjem sirove nafte na svjetskom tržištu. Prema prvoj procjeni inflacija mjerena harmoniziranim indeksom potrošačkih cijena (HIPC) u lipnju se blago ubrzala, na 4,4% s 4,3% ostvarenih u svibnju:
(https://www.hnb.hr/c/document_library/get_file?uuid=fe30714c-aea5-8a14-ccb5-3a21a67f2f49&groupId=20182&p_auth=UWSBfEWE) , srpanj 2025.

Tržište stambenih nekretnina u Hrvatskoj ostaje u fazi ekspanzije, uz relativno visok porast cijena u odnosu na većinu makroekonomskih odrednica. Omjer otplata duga i dohotka ostaje povišen, ali bi njegovo smanjenje mogli potaknuti niži troškovi financiranja, dok intenzivni rast građevinske aktivnosti pridonosi ublažavanju cjenovnih pritisaka (Slika B.6.). Unatoč povišenim stopama rasta cijena najma stambenih nekretnina u 2024. godini, one još uvijek rastu sporije od cijena nekretnina. Snižavanje kamatnih stopa na stambene kredite započeto početkom 2025. moglo bi potaknuti domaću potražnju i time ojačati pritiske na rast cijena. Oporavak potražnje na europskim tržištima nekretnina, potaknut povoljnijim uvjetima financiranja, upućuje na mogućnost oporavka inozemne potražnje i za domaćim nekretninama. Konačno, nove mjere stambene politike također će se odraziti na tržište stambenih nekretnina, pri čemu oslobađanje od poreza na promet nekretnina i povrat poreza na kupnju novogradnje za mlade potiču potražnju, a uvođenje poreza na nekretnine moglo bi osnažiti ponudu nekretnina koje se trenutačno ne rabe za stanovanje. Ipak, kontinuirano brži rast cijena u odnosu na makroekonomske odrednice povećava vjerojatnost materijalizacije rizika pada cijena, osobito u kontekstu potencijalnog pogoršanja makroekonomskih uvjeta i snažnijeg prelijevanja nepovoljnih geopolitičkih događaja na domaća gospodarska kretanja. (izvor: www.hnb.hr/c/document_library/get _file?uuid =64ef5c90 -b2c0-bb49-da78-36746f64c9bf&groupId=20182&p_auth=NyGnOKbA), lipanj 2025.

Državni zavod za statistiku objavio je podatke o kretanju cijena stambenih nekretnina u prvom tromjesečju 2025. Cijene stambenih objekata, mjerene indeksom cijena stambenih objekata, u razdoblju siječanj-ožujak porasle su 4,5% u odnosu na tromjesečje ranije dok je na godišnjoj razini prosječni rast cijena stambenih objekata ubrzao na 13,1% (s 10,1% u posljednjem tromjesečju 2024.). I dalje snažan rast cijena u Hrvatskoj posljedica je snažne domaće potražnje koja je ohrabrena rastom raspoloživog dohotka, povećanog optimizma, pozitivnih očekivanja te nastavkom rasta stambenog kreditiranja unatoč porastu troškova zaduživanja. S druge strane, umjerenija potražnja nerezidenata obuzdava snažniji rast.

Na godišnjoj razini, promatrano prema regijama koje pokriva indeks, cijene su na Jadranu bile više za 11,3% (+3,3% tromjesečno), u Gradu Zagrebu za 12,9% u prosjeku (+4,9% tromjesečno) dok je u kategoriji Ostalo godišnja stopa iznosila 18,5%, a tromjesečna 6,7%. Podaci za prvo tromjesečje potvrđuju nastavak rasta cijena stambenih objekata u Hrvatskoj. (izvor: https://www.rba.hr/hr/istrazivanja /dnevno-financijsko-izvjesce/25-07-07-3.html), objavljeno 07.07.2025.

Dinamika tromjesečne promjene i dalje je iznad dugoročnog prosjeka što zadržava dinamiku rasta cijena na povišenim razinama. I u nastavku godine postupni pad kamatnih stopa na stambene kredite mogao bi održavati domaću potražnju na povišenim razinama i vršiti pritiske na rast cijena. Također, ostaje za vidjeti kako će se nove mjere stambene politike odraziti na rast stambenih kredita, pa time djelomično i na potražnju za stambenim nekretninama, osobito u vidu da se značajan dio transakcija na tržištu stambenih kredita ne realizira pomoću kredita. Umjereniji tekući rast cijena trebao bi biti i odraz nastavka prigušene gospodarske aktivnosti sa zapadnih tržišta i posljedično nastavka umjerenije inozemne potražnje. Istodobno bi povećanje poreza na neiskorištene nekretnine moglo djelovati na povećanje ponude nekretnina na tržištu, što bi smanjilo pritiske na rast cijena stambenih nekretnina. Očekujemo da će dinamika rasta ostat i dalje zamjetno iznad prosjeka EU i euro područja. (izvor: https://www.rba.hr/hr/istrazivanja /dnevno-financijsko-izvjesce/25-07-07-3.html), objavljeno 07.07.2025.

U mjesecu lipnju 2025. najviša tražena cijena za nekretnine na prodaju iznosila je €3.775 po kvadratnom metru, a zabilježena je u regiji Dalmacija. S druge strane, najniža tražena cijena iznosila je €1.497 po kvadratnom metru i odnosila se na regiju Slavonija i Baranja. Radi se o najnižoj vrijednosti u cijeloj Hrvatska.
Tijekom istog mjeseca, kada je riječ o najmu, najviša tražena cijena iznosila je € 15,91 mjesečno po kvadratnom metru, a evidentirana je u regiji Dalmacija. Najniža prosječna tražena cijena bila je € 9,80 mjesečno po kvadratnom metru i odnosila se na regiju Slavonija i Baranja. Radi se o najnižoj vrijednosti na nacionalnoj razini.

U lipnju 2025 u prosjeku je za stambene nekretnine na prodaju traženo € 3.641 po kvadratnom metru, što je povećanje 9,77% u odnosu na lipanj 2024 (3.317 €/m²). Tijekom posljednje dvije godine, prosječna cijena u Hrvatska dostigla je vrhunac u mjesecu lipnju 2025, s vrijednošću od € 3.641 po kvadratnom metru.

U mjesecu lipnju 2025. za najam stambenih nekretnina u prosjeku je traženo € 14,53 mjesečno po kvadratnom metru, s povećanje od 6,06% u usporedbi s lipnjemj 2024. (€ 13,70 mjesečno po m2). Tijekom posljednje 2 godine, prosječna cijena u Hrvatska dostigla je vrhunac u mjesecu lipnju 2025, s vrijednošću od € 14,53 po kvadratnom metru. Mjesec u kojem je zatražena najniža cijena bio je rujan 2023: za iznajmljivanje nekretnine prosječno je zatraženo € 12,10 mjesečno po kvadratnom metru. (izvor: https://www.nekretnine.hr/cijene-nekretnina/), preuzeto 13.07.2025.

TRŽIŠTE PONUĐENIH NEKRETNINA NA PODRUČJU

Na području grada Poreča tržište nekretnina je aktivno, vidljive su prodaje svih vrsta nekretnina: zemljišta za gradnju građevina visokogradnje te izgrađenih građevina. S obzirom na namjenu utvrđenu urbanističkim planom uređenja nema evidentiranih podataka o kupoprodaji takvih nekretnina. Pregledom baze podataka te dostavljenim podacima nema evidentiranih podataka o zakupu zemljišta za parkiranje odnosno zakupu vanjskih parkirnih mjesta na ovom području kao i na području Istarske županije.

Poredbene nekretnine pronađene su na lokacijama istog indeksa razvijenosti – VIII. skupina u drugim jedinicama lokalne samouprave – Grad Zagreb, prema Odluci o razvrstavanju jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave prema stupnju razvijenosti (NN 3/2024).

Analiza stanja zakupa parkirališta na području Grada Poreča:

Naplatu parkiranja na području Grada Poreča obavlja trgovačko društvo Usluga Poreč d.o.o. kao jednu od djelatnosti. U postupku izrade elaborata dostavljeni su podaci o ostavrenim prihodima na parkiralištu koje je predmet ovog postupka, i to za 2022., 2023., 2024. godinu, za razdoblja od svibnja do listopada.

Nakon dostavljenih podatka o prihodima dodatno je zatražena, dopisom od 22.08.2025. godine da se dostavi:

-Podatke o prihodima i rashodima (troškovima) za pojedina (konkretna) parkirališta odnosno za predmetne nekretnine za protekle tri godine (2022., 2023. i 2024.), kako bi se mogla utvrditi stečena dobit na predmetnim parkiralištima.

-Ukoliko podnositelj zahtjeva ne vodi evidenciju na takav način (odnosno ukoliko podnositelj zahtjeva nema podatke o troškovima za konkretna parkirališta) potrebno je da isti u spis dostavi podatke o prihodima za svako parkiralište po mjesecima te podatke o prihodima i troškovima za DJELATNOST parkiranja po mjesecima u protekle tri godine.

Usluga Poreč d.o.o. očitovana se dopisom od 26.08.2025. godine da tražene podatke za predmetno parkiralište nije moguće dostaviti budući da se isti ne vode na traženi način, navodeći da "P*odaci o prihodima i rashodima za djelatnost parkiranja odnosno za organizacijsku jedinicu parkiralište nisu referentni za usporedbu s predmetnim parkiralištem. Naime, površina koja je predmet zakupa koristi se isključivo u ljetnim mjesecima, dok se ostale površine koriste tijekom cijele godine.*

Slijedom obrazloženog, traženi podaci nisu osnovani za izradu procjenu procjembenog elaborata, već se stvarno i pravo stanje u postupku izrade elaborata može utvrditi na temelju dostavljenih i dostupnih podataka."

Dostavljeni podaci nisu dostatni da bi se na osnovu istih utvrdila tržišna vrijednost nekretnine i vrijednost zakupnine.

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 hedoničke 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.

https://web.dzs.hr/PxWeb/pxweb/hr/Cijene/Cijene__Indeksi%20cijena%20stambenih%20objekata/ME_PS7.px/table/tableViewLayout1/

Tabela 1.1 Indeksi cijena stambenih objekata, po tromjesečjima						
indeksi (2015. = 100)						
Tromjesečja	Indeks cijena stambenih objekata - ukupno	Novi stambeni objekti	Postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
2021Q1	134.19	113.37	138.20	145.43	132.80	115.71
2021Q2	139.03	118.77	143.00	152.55	134.34	122.17
2021Q3	141.44	120.30	145.56	154.60	138.18	122.62
2021Q4	144.99	124.98	148.97	158.32	142.51	124.37
2022Q1	152.25	136.43	155.53	168.63	147.28	132.32
2022Q2	157.94	137.66	162.01	175.12	151.52	140.80
2022Q3	162.44	141.23	166.69	182.31	155.80	139.65
2022Q4	170.11	145.65	174.95	193.94	160.87	146.19
2023Q1	173.56	146.93	178.82	193.34	166.65	154.22
2023Q2	179.63	154.70	184.58	199.62	170.86	165.78
2023Q3	180.09	158.63	184.39	204.40	168.50	162.69
2023Q4	186.24	151.09	193.11	206.63	179.04	167.17
2024Q1	189.41	156.03	195.82	210.30	181.47	170.84
2024Q2	197.53	163.11	204.12	218.40	188.98	180.96
2024Q3	202.19	165.56	209.28	220.10	195.35	189.95
2024Q4	205.01	167.68	212.25	226.36	195.50	189.84
2025Q1	214.18	178.35	220.66	237.37	201.93	202.52

6. Poredbene nekretnine i izvor podataka

Podaci o poredbenim nekretninama: koriste se podaci o poredbenim nekretninama koji su navedeni u Izvatku iz zbirke kupoprodajnih cijena Grada Zagreba, Gradskog ureda za upravljanje imovinom i stanovanje KLASA: 940-01/24-028/397, URBROJ: 251-11-31/01-24-4 od 22.05.2024. za zakup građevinskog zemljišta u svrhu sklapanja ugovora o zakupu nekretnine za potrebe zatvorenog parkirališta koji podaci predstavljaju evaluirane podatke u sustavu e-Nekretnine, a koji se odnose na zakup nekretnine u Ulici 119. brigade u Puli, k.č.br. 6162 k.o. Pula. U predmetnom postupku, budući da na području Grada Pule i Istarske županije nije bilo dovoljnog broja transakcija u sustavu e-Nekretnine na traženom području (Pula), za traženu vrstu nekretnina, dostavljeni su sukladno Odluci o razvrstavanju jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave prema stupnju razvijenosti („Narodne Novine“ br. 03/2024) podaci za područje Grada Zagreba koji kao i predmetna nekretnina spadaju u VIII. skupinu. Pregledom sustava e-nekretnina nisu uočene nove transakcije - ugovori o zakupu vanjskih parkirnih mjesta na području Grada Zagreba koji bi se smatrali pogodnim nekretninama, kao ni transkacije na drugim sličnim lokacijama.

Istarska županija dostavila je Obavijest iz Zbirke kupoprodajnih cijena KLASA: 364-02/25-01/225, Ur.broj: 2163-18-10/03-25-4 od 11.08.2025. godine da ne raspolaže poredbenim podacima.

Kao pogodne poredbene nekretnine odabrane su one navedene pod rednim brojevima 4.,6. i 7. Predmetne nekretnine smatraju se pogodnim s obzirom na lokaciju (gradski centar), vrijeme naplate parkiranja tokom dana te cijenu parkiranja.

Vrijednosti indeksa razvijenosti i pokazatelja za izračun indeksa razvijenosti prema novom modelu izračuna na lokalnoj razini (razdoblje 2000.-2022.) , preuzeto sa : https://razvoj.gov.hr/UserDocsImages/O%20ministarstvu/Regionalni%20razvoj/indeks%20razvijenosti/Vrijednosti%20indeksa%20razvijenosti%20i%20pokazatelja%20za%20izračun%20indeksa%20razvijenosti.pdf

Podaci o poredbenim nekretninama:

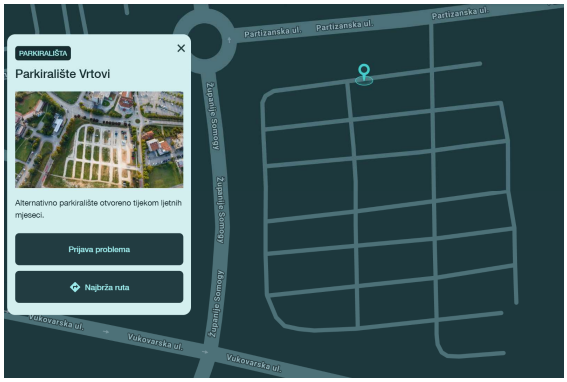
1.Poredbena nekretnina 1, 1 k.č. u k.o. Klara, k.č.br. 599/1 k.o.Klara, Avenija Dubrovnik, Grad Zagreb, površina 5.185 m², ugovor ozajupu od 06.12.2022. godine, ugovorena godišnja zakupnina 99.542.04 € odnosno 1.60 €/m², PDV uključen, zakupnina bez PDV-a 1.28 €/m² nekretnina se nalazi u zoni 2 blok 15 (Karta -preglednik parkirališnih zona i blokova Grad Zagreb)

2.Poredbena nekretnina 2, 1 k.č. u k.o. Črnomerec, k.č.br. 3674 k.o.Črnomerec, Ulica Vjekoslava Klaića 60, Grad Zagreb, površina u zakupu 1.441 m², ugovor o zakupu od 13.07.2022. godine, ugovorena godišnja zakupnina 27.796.30 € odnosno 1.61 €/m², PDV nije uključen, nekretnina se nalazi u zoni 1 blok 5 (Karta -preglednik parkirališnih zona i blokova Grad Zagreb)

3.Poredbena nekretnina 3, 1 k.č. u k.o. Centar, k.č.br. 2956/1 k.o.Centar, Ulica Kneza Branimira, Grad Zagreb, površina 1.729 m², ugovor o zakupu od 11.08.2022. godine, ugovorena godišnja zakupnina 38.750.88 € odnosno 1.87 €/m², PDV uključen, zakupnina bez PDV-a 1.50 €/m², nekretnina se nalazi u zoni 1 blok 6 (Karta -preglednik parkirališnih zona i blokova Grad Zagreb)

Prema cjeniku Zagreb parkinga cijena satne karte je **0.70 €/sat sa uključenim PDV-om**, na pojedinim lokacijama uz ograničenje na 3 sata u II zoni, dok je u I zoni cijena **1.60 €/sat sa uključenim PDV-om** uz ograničenje na 2 sata.

Cijena parkinga, svaki započeti sat,na parkiralištu **Vrtovi** iznosi **1.50 € sa uključenim PDV-om**.



Parkiralište Vrtovi alternativno je parkiralište koje se, prema javno dostupnim podacima na https://www.usluga.hr/djelatnosti/parking/cijene-i-zone koristi godišnje u razdoblju od 01.05. do 30.09.

Cijena usluge parkiranja po satu na zatvorenim parkiralištima

naziv usluge	JM	cijena s PDV-om
Zatvoreno parkiralište	eur/sat	**2,00 EUR**
Alternativno parkiralište	eur/sat	**1,50 EUR**

Izračun poredbenom metodom, čl. 27. Pravilnika	Procjenjivana nekretnina	Poredbena 1	Poredbena 2	Poredbena 3
OSNOVNI ULAZNI PODACI				
Grad	Poreč	Zagreb	Zagreb	Zagreb
Lokacija	Poreč	Avenija Dubrovnik	Ul.Vjekoslava Klaića	Ul.Kneza Branimira
Nekretnina	parkiralište	parkiralište	parkiralište	parkiralište
Izvor podataka	nalog	e-nekretnine	e-nekretnine	e-nekretnine
Vrsta podataka	-	zakup	zakup	zakup
Datum transakcije		06.12.2022	13.07.2022.	11.08.2022.
Površina (ukupna površina)	12,898	5,185	1,441.00	1,729.00
Cijena po m² /mjesečno		1.28	1.61	1.50
PROTOK VREMENA				
indeks cijena stambenih nekretnina	201.93	193.94	182.31	182.31
Vremensko usklađenje		104.12%	110.76%	110.76%
Korigirana vrijednost po m²		1.33	1.78	1.66
RAZVIJENOST				
Indeks razvijenosti	112.580	117.633	117.633	117.633
Prilagodba	1.000	0.957	0.957	0.957
Prilagođena prodajna cijena po m2		1.33	1.71	1.59

indikator vrijednosti po m2		1.54	1.33	1.71	1.59
Usklađena vrijednost zakupnine		1.54			
STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN					
Odstupanje od prosjeka (apsolutno)			0.21	-0.17	-0.05
Ostupanje od prosjeka (%)			13	-11	-3
Kvadrat odstupanja			0.04	0.03	0.00
σ (standardno odstupanje)	**0.15**	**10%**	ZADOVOLJAVA	ZADOVOLJAVA	ZADOVOLJAVA
2 σ (dvostruko standardno odstupanje)	**0.3**	**0.20**	ZADOVOLJAVA	ZADOVOLJAVA	ZADOVOLJAVA

7. Mišljenje i zaključak o tržišnoj vrijednosti ZAKUPNINE

Jc = 1.54 €/m²/mjesečno bez PDV-a

Procijenjena tržišna vrijednost **ZAKUPNINE** (parkiralište) na:

k.č.br.	**dio 3929/1**	**3930/1**	**3931/2**
	k.o. Poreč		

površine **12,898** m²
u svrhu sklapanja ugovora o zakupu-korištenje predmetnih nekretnina za potrebe zatvorenog parkirališta-DRŽAVNA IMOVINA
iznosi na:
dan kakvoće 21.09.2025.
dan vrednovanja 21.09.2025.

površina nekretnine - PARKIRALIŠTA (m²)	jedinična vrijednost mjesečne zakupnine (€/m²)	ukupna vrijednost **mjesečne** zakupnine (€/m²)	ukupna vrijednost **zakupnine ZA 6 MJESECI** (od 01.5.-31.10.2025.)
12,898.00	**1.54**	**19,862.92**	**119,177.52**

U procijenjenu vrijednosti nije uključen PDV.

8. Izjava o nepristranosti i neovisnosti

Procjena je izrađena uvidom u dokumentaciju koja se nalazi u ovom elaboratu. Prilikom procjene korišteni su relevantni podaci za izradu ove procjene.
Utvrđeni iznos cijene zemljišta procijenjen je u skladu sa važećim zakonima, propisima i odredbama te pravilima struke.

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

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

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.

Ana Hećimović, dipl.ing.građ.
stalni sudski vještak za područja građevinarstva
i procjene vrijednosti nekretnina

ANA HEĆIMOVIĆ
Digitally signed by ANA HEĆIMOVIĆ
Date: 2025.09.22 14:32:17 +02'00'

9 Prilozi i dokumentacija

U elaboratu su sadržani svi prilozi, podaci o vrijednosti nekrentina. Izvatci iz zemljišne knjige, preslik katastra, lokacijska informacija, potvrda da nije podnesen zahtjev za povrat odnosno naknadu sukladno Zakonu o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine, grafički prikaz površina zakupa, te pisani zadatak Naručitelja, obavijest i izvadak iz Zbirke kupoprodajnih cijena prileže ovom nalazu.

Ovaj elaborat izrađen je i ovjeren elektronski i takav dostavljen naručitelju, elektronska inačica pohranjena je u arhivi vještaka.

Ana Hećimović, dipl.ing.građ.
stalni sudski vještak za područja građevinarstva
i procjene vrijednosti nekretnina

ANA HEĆIMOVIĆ
Digitally signed by ANA HEĆIMOVIĆ
Date: 2025.09.22 14:32:35 +02'00'

REPUBLIKA HRVATSKA

Područni ured za katastar Pula-Pola
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA POREČ-PARENZO
Stanje na dan: 18.09.2025. 09:31

OSS evidencijski broj: 2522881/2025
Katastarska općina: 323748, POREČ **Broj ZK uloška: 11171**

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-15759/2025
Aktivne plombe:

Izvadak iz BZP-a

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj katastarske čestice	Broj D. L.	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m2	PPR
1.	**3929/1**	**61**	**POREČ**	**12353**	
			ORANICA	12186	
			ULICA	167	
2.	**3929/4**	**61**	**POREČ**	**26**	
			ORANICA	26	
3.	**3930/1**	**61**	**ŠETALIŠTE 29. NOV.**	**5111**	
			VINOGRAD	5111	
4.	**3930/2**	**61**	**POREČ**	**449**	
			VINOGRAD	449	
5.	**3931/1**	**61**	**ŠETALIŠTE 29. NOV.**	**30**	
			PAŠNJAK	30	
6.	**3931/2**	**61**	**POREČ**	**450**	
			PAŠNJAK	450	
		UKUPNO:		**18419**	

B
Vlastovnica

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

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	aprimljeno 12.01.2006. broj Z-186/2006 Na temelju pravomoćnog Rješenja od 24. 11. 2005. godine, klasa: UP-I-943-04/05-01/81, uknjižuje se pravo služnosti postavljanja i održavanja vodovodnog ogranka "Centar V - Poreč" u širini od tri metra odnosno metar i pol sa svake strane položene cijevi na nekretninama upisanim u A i to na k.č.broj 3930/1 i 3931/2.		

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
2.			
2.1	Zaprimljeno 27.08.2012. broj Z-4363/12 Na temelju Ugovora o služnosti na zemljištu u vlasništvu REPUBLIKE HRVATSKE od 31.07.2012., uknjižuje se pravo služnosti radi rekonstrukcije glavnog kolektora Poreč sjever sa crpnim stanicama Vinarski podrum i Materada, preko dijela k.č.broj 3929/1 k.o. Poreč, u površini služnosti od 487 m2, upisane u A, u korist: **ODVODNJA POREČ D.O.O. ZA DJELATNOST JAVNE ODVODNJE, OIB: 67294322519, POREČ, MLINSKA 1**		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 18.09.2025.

Kontrolni broj: 33916591780b0ba

Skeniranjem QR koda navedenog na ovom elektroničkom zapisu možete provjeriti točnost podataka. Isto možete učiniti i na internet adresi http://oss.uredjenazemlja.hr/public/preuzmiDokument unosom kontrolnog broja. U oba slučaja sustav će prikazati izvornik ovog dokumenta. U slučaju da je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, Ministarstvo pravosuđa, uprave i digitalne transformacije i Državna geodetska uprava potvrđuju točnost dokumenta i stanje podataka u trenutku izrade isprave.

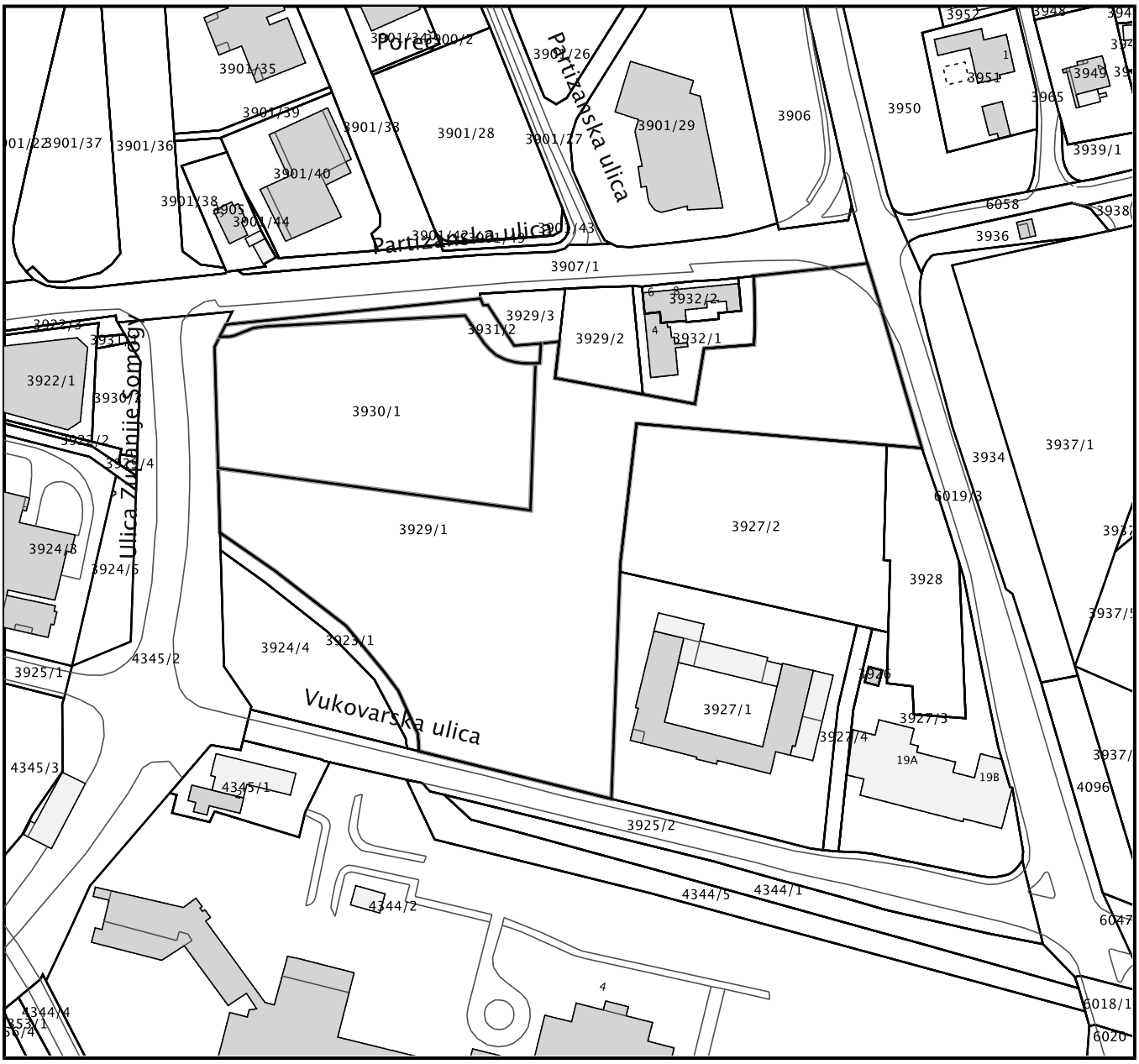
REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR PULA-POLA
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA POREČ-PARENZO

K.o. POREČ
k.č.br.: 3929/1 , 3930/1 , 3931/2

Stanje na dan: 18.09.2025.
OSS evidencijski broj: 2522881/2025

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:2000
Izvorno mjerilo 1:1000



Sukladno Zakonu o upravnim pristojbama (»Narodne novine«, br. 115/16) te Uredbi o tarifi upravnih pristojbi (»Narodne novine«, br. 92/21 i 93/21), upravna pristojba po Tar. Br. 1. ne naplaćuje se.

Kontrolni broj: 33916590d2d567f

Skeniranjem QR koda navedenog na ovom elektroničkom zapisu možete provjeriti točnost podataka. Isto možete učiniti i na internet adresi http://oss.uredjenazemlja.hr/public/preuzmiDokument unosom kontrolnog broja. U oba slučaja sustav će prikazati izvornik ovog dokumenta. U slučaju da je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, Državna geodetska uprava potvrđuje točnost dokumenta i stanje podataka u trenutku izrade isprave.

REPUBLIKA HRVATSKA
Istarska županija
Grad Poreč
Upravni odjel za prostorno uređenje i gradnju

KLASA: 350-05/25-10/000095
URBROJ: 2163-6-10/02-25-0003
Poreč, 09.04.2025.

- USLUGA POREČ d. o. o.
  HR-52440 Poreč - Parenzo, MLINSKA 1

Predmet: Lokacijska informacija
- dostavlja se

Dostavljamo Vam za traženo zemljište broj 3929/1, 3930/1 i 3931/2 k.o. Poreč (Poreč - Parenzo) sljedeće informacije:

I. **Popis prostornih planova unutar čijeg obuhvata se nalazi zemljište**

Utvrđeno je da se zemljište nalazi unutar obuhvata sljedećih planova:

- Prostorni plan uređenja Grada Poreča (Službeni glasnik Grada Poreča broj 14/02, 8/06, 7/10, 8/10-pročišćeni tekst, 18/24 i 19/24-pročišćeni tekst)
- Generalni urbanistički plan grada Poreča (Službeni glasnik Grada Poreča broj 11/01, 9/07, 7/10 i 9/10-pročišćeni tekst)
- Urbanistički plan uređenja Središnje gradske zone "Žatika - Veli Jože"(odgojno-obrazovne i sportsko-rekreacijske zone Grada Poreča) (Službeni glasnik Grada Poreča broj 2/07)

II. **Namjena prostora propisana prostornim planovima svih razina**

Čestice oznake k.č. 3929/1, 3930/1 i 3931/2 k.o. Poreč nalaze se unutar granica građevinskog područja i u obuhvatu gore navedenih planova.

Prama kartografskom prikazu PPUGP-a 4.1.b „Građevinska područja – k.o. Poreč“, čestice se nalaze u zoni „građevinskih područja naselja i izdvojenih dijelova naselja – izgrađeni dio“.

Prema kartografskom prikazu GUP-a 1.B. „Korištenje i namjena površina“ čestice oznake k.č. 3929/1 i 3930/1 k.o. Poreč nalaze se dijelom u zoni javne i društvene namjene oznake D, dijelom u zoni zaštitne zelene površine oznake Z, a čestice oznake k.č. 3930/1 nalazi se dijelom i u zoni mješovite namjene oznake M. Čestica oznake k.č. 3931/2 k.o. Poreč, ulazi u koridor prometnice – sabirne ulice.

Prema kartografskom prikazu UPU-a 1. “Korištenje i namjena površina – površine za razvoj i uređenje“, dio čestica oznake k.č. 3930/1 i 3929/1 (u obuhvatu UPU-a) nalaze se u zoni zaštitnih zelenih površina – tematski park oznake Z4..

III. **Područja u kojima je posebnim propisima propisan poseban režim korištenja prostora**

Nema.

Ova elektronička isprava potpisana je kvalificiranim elektroničkim potpisom sukladno EU uredbi 910/2014/EU (eIDAS Regulation), a isti je vidljiv na posljednjoj nenumeriranoj stranici. Izvor pouzdanosti je European Union Trusted Lists (https://esignature.ec.europa.eu/efda/tl-browser/). U potpis je ugrađen vremenski pečat.

IV. **Obveze donošenja urbanističkog plana uređenja**

Postoji obaveza izrade urbanističkog plana uređenja sukladno Zakonu o prostornom uređenju, urbanistički plan je donesen.

V. **Popis prostornih planova ili njihovih izmjena i dopuna čija je izrada i donošenje u tijeku**

Odluka o izradi izmjena i dopuna Generalnog urbanističkog plana od 05.07.2018. godine, objavljena u Službenom glasniku Grada Poreča broj 10/18.

VI. **Mjesto na kojem se može izvršiti uvid u prostorne planove i vrijeme kada se to može učiniti**

Mjesto: Istarska županija, Grad Poreč, Upravni odjel za prostorno uređenje i gradnju, OIB 41303906494

Vrijeme: uredovno vrijeme nadležnog tijela.

Ova lokacijska informacija izdaje se pozivom na odredbu članka 36. Zakona o prostornom uređenju (Narodne novine, broj 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19 i 67/23).

Na temelju ove lokacijske informacije ne može se pristupiti provedbi zahvata u prostoru niti izradi projekata propisanih posebnim zakonom.

Upravna pristojba prema Tarifnom broju 1. i 4. Uredbe o tarifi upravnih pristojbi (Narodne novine, broj 156/22) plaćena je u iznosu 5,30 eura.

VIŠI SAVJETNIK ZA PROSTORNO UREĐENJE I GRADNJU
Mirijana Tošić-Sloković, dipl.iur.

DOSTAVITI:

– elektroničku ispravu putem elektroničkog sustava (https://dozvola.mgipu.hr), te ispis elektroničke isprave putem pošte
  – USLUGA POREČ d. o. o.
    HR-52440 Poreč - Parenzo, MLINSKA 1

Ova elektronička isprava potpisana je kvalificiranim elektroničkim potpisom sukladno EU uredbi 910/2014/EU (eIDAS Regulation), a isti je vidljiv na posljednjoj nenumeriranoj stranici. Izvor pouzdanosti je European Union Trusted Lists (https://esignature.ec.europa.eu/efda/tl-browser/). U potpis je ugrađen vremenski pečat.

Geoplan
GEODETSKI POSLOVI D.O.O.
Partizanska ulica 4/1, 52440 POREČ
Tel: 052/451-449 Fax: 052/451-634
e-mail: geoplan@pu.htnet.hr



SITUACIJA

MJERILO 1:1000

K.O. POREČ

OBUHVAT PARKIRALIŠTA

Vlasništvo: REPUBLIKA HRVATSKA

A

DIO K.Č. 3929/1 površine 7 337 m²
K.Č. 3930/1 površine 5 111 m²
K.Č. 3931/2 površine 450 m²

Ukupno: 12 898 m²

U Poreču, 08.04.2025.

Izradio: Goran Sandalj mag.ing.geod. et geoinf.

REPUBLIKA HRVATSKA
ISTARSKA ŽUPANIJA
REGIONE ISTRIANA

Upravni odjel za opću upravu
i imovinsko-pravne poslove
Assessorato amministrazione generale
e affari giuridico-patrimoniali
Odsjek za imovinsko-pravne poslove
Sezione affari giuridico-patrimoniali

KLASA/CLASSE: 942-01/25-01/164
URBROJ/N:PROT: 2163-24-02/15-25-5
Poreč - Parenzo, 10. travnja 2025.godine

Istarska županija – Regione Istriana, OIB: 90017522601, Upravni odjel za opću upravu i imovinsko pravne poslove, Odsjek za imovinsko pravne poslove i pravnu pomoć, na temelju članka 160. Zakona o općem upravnom postupku („Narodne novine“ br. 47/09 i 110/21), rješavajući po zahtjevu trgovačkog društva USLUGA POREČ d.o.o., OIB 31073587765, sa sjedištem u Poreču, Mlinska 1, zastupan po direktoru Luki Malešu, i z d a j e

P O T V R D U

kojom se potvrđuje da kod ovog javnopravnoga tijela nije podnesen zahtjev za povrat odnosno naknadu, sukladno Zakonu o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine („Narodne novine“ br. 92/96, 39/99, 42/99, 92/99, 43/00, 131/00, 27/01, 65/01, 118/01, 80/02, 81/02 i 98/19) u odnosu na k.č.br. 3929/1 k.o. Poreč (koja je u staroj izmjeri činila dio k.č.br. 1349/1, k.č.br. 1349/2 i k.č.br. 1349/8, sve k.o. Poreč), k.č.br. 3930/1 k.o. Poreč (koja je u staroj izmjeri činila dio k.č.br. 1349/1 k.o. Poreč), i k.č.br. 3931/2 k.o. Poreč (koja je u staroj izmjeri činila dio k.č.br. 1349/1 k.o. Poreč).

Oslobođeno od plaćanja upravnih pristojbi sukladno Zakonu o upravnim pristojbama ("Narodne novine", broj: 115/16. i 114/22.) i temeljem napomene uz Tar. br. 4., točka 1. Uredbe o tarifi upravnih pristojbi ("Narodne novine", broj: 156/22.).

VIŠA STRUČNA SURADNICA
ZA IMOVINSKO-PRAVNE POSLOVE

Morena Brečević Štifanić

DOSTAVITI:
1. USLUGA POREČ d.o.o., Mlinska 1, 52440 Poreč - Parenzo,
   putem e-pošte: sinisa.terlevic@usluga.hr i Lorena.Velenik@usluga.hr
2. Pismohrana, ovdje

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

REPUBLIKA HRVATSKA
ISTARSKA ŽUPANIJA
REGIONE ISTRIANA

Upravni odjel za opću upravu
i imovinsko-pravne poslove
Assessorato amministrazione generale
e affari giuridico-patrimoniali
Odsjek za upravljanje nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske

KLASA/CLASSE: 940-01/25-01/382
URBROJ/N:PROT: 2163-24-01/1-25-24
Pula – Pola, 12. rujna 2025.

Vještakinja/procjeniteljica Ana Hećimović iz
trgovačkog društva ALPHA CONSULTING d.o.o.
Pula, Lošinjska ulica 19A
putem ana.hecimovic1@gmail.com

PREDMET: USLUGA POREČ d.o.o., zahtjev za davanje u zakup nekretninina označenih kao k.č.br. 3929/1 (dio), k.č br. 3930/1 i k.č.br. 3931/2, sve k.o. Poreč, ukupne površine 12.898 m² neposrednom pogodbom sukladno odredbi članka 25. stavak 1. podstavka 5. Zakona o upravljanju nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske - DRŽAVNA IMOVINA
- Ana Hećimović, vještakinja/procjeniteljica iz trgovačkog društva Alpha consulting d.o.o., Pula, Lošinjska ulica 19A, izrada procjembenog elaborata za procjenu iznosa naknade za ustanovljene zakupa za k.č.br. 3929/1 (dio), k.č br. 3930/1 i k.č.br. 3931/2, sve k.o. Poreč, ukupne površine 12.898 m² (neizgrađeno građevinsko zemljište) – zadatak za izradu procjembenog elaborata
- dostavlja se

Za potrebe postupanja u predmetu - KLASA: 940-01/25-01/382, zahtjev trgovačkog društva Usluga Poreč d.o.o., Poreč, Mlinska 1 od 4. travnja 2025. godine – za davanje u zakup nekretnina označenih kao k.č.br. 3929/1 (dio), površine 12.353 m², površine za davanje u zakup 7.337 m², k.č.br. 3930/1, površine 5.111 m², površine za davanje u zakup 5.111 m² i k.č.br. 3931/2, površine 450 m², površine za davanje u zakup 450 m², sve upisane u zk.ul.br. 3898 k.o. Poreč, sveukupne površine 12.898 m², a u svrhu korištenja predmetnih nekretnina u k.o. Poreč za potrebe zatvorenog parkirališta, uz naplatu parkiranja za sve korisnike, po cijeni alternativnih parkirališta sukladno aktima Grada Poreča, neposrednom pogodbom sukladno odredbi članka 25. stavak 1. podstavka 5. Zakona o upravljanju nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske („Narodne novine“, br. 155/2023.), dostavlja se izvršitelju – vještakinji/procjeniteljici Ani Hećimović iz trgovačkog društva Alpha consulting d.o.o., Pula, Lošinjska ulica 19A pisani zadatak za izradu procjembenog elaborata koji obuhvaća procjenu tržišnog iznosa naknade za ustanovljenje zakupa za nekretnine označene kao k.č.br. 3929/1 (dio), k.č br. 3930/1 i k.č.br. 3931/2, sve upisane u zk.ul.br. 3898 k.o. Poreč, u vlasništvu Republike Hrvatske, za dio 1/1, sveukupne površine 12.898 m².

u svrhu zatvorenog parkirališta, uz naplatu parkiranja za sve korisnike, po cijeni alternativnih parkirališta sukladno aktima Grada Poreča, temeljem Ugovora o jednostavnoj nabavi Usluge izrade procjembenih elaborata u postupcima raspolaganja nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske, Broj ugovora: 2512289-216324, KLASA: 406-01/25-01/97, URBROJ: 2163-04-03/6-25-11 od 19.05.2025. i Aneksa Ugovora KLASA: 406-01/25-01/97, URBROJ: 2163-04-03/6-25-16 od 11.07.2025.

Zadatak izvršitelja vještakinje/procjeniteljice Ane Hećimović iz trgovačkog društva Alpha consulting d.o.o., Pula, Lošinjska ulica 19A je izrada procjembenog elaborata, koji obuhvaća procjenu tržišnog iznosa naknade za ustanovljenje zakupa za nekretnine označene kao k.č.br. 3929/1 (dio), površine 12.353 m², površine za davanje u zakup 7.337 m², k.č.br. 3930/1, površine 5.111 m², površine za davanje u zakup 5.111 m² i k.č.br. 3931/2, površine 450 m², površine za davanje u zakup 450 m², sve upisane u zk.ul.br. 3898 k.o. Poreč, sveukupne površine 12.898 m² (neizgrađenog građevinsko zemljište), na temelju podataka iz poredbenih nekretnina u visini iznos zakupnine iz ugovora o zakupu ili podataka o visini kamatne stope na nekretnine za predmetnu vrstu nekretnine sukladno odredbama Zakona o upravljanju nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske („Narodne novine“, br. 155/23.), Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“, br. 78/15.), Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina („Narodne novine“, br. 105/15.) za razdoblje i to:

- od 1. svibnja do 31. listopada 2025. godine i
- od 1. svibnja do 31. listopada 2026. godine.

Izvršitelj vještakinja/procjeniteljica Ane Hećimović iz trgovačkog društva Alpha consulting d.o.o., Pula, Lošinjska ulica 19A dužna je prilikom izrade procjembenog elaborata izvršiti procjenu označenih nekretnina u k.o. Poreč na način da datum kakvoće (koji predstavlja datum na koji se odnosi stanje – kakvoća označene nekretnine) i datum vrednovanja (koji predstavlja datum na koji se odnosi procjena vrijednosti označene nekretnine) jesu dan izrade procjembenog elaborata, te se jednim procjembenim elaboratom mogu obuhvatit sve katastarske čestice koje su predmet zahtjeva za izradu Procjembenog elaborata.

Procjembeni elaborat za označene nekretnine u k.o. Poreč treba obuhvatiti oblik i sadržaj, te elemente propisane odredbama članka 67. stavak 1. i članka 68. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina i dr., te biti izrađen u roku ugovorenim sukladno odredbama Ugovora o jednostavnoj nabavi Usluge izrade procjembenih elaborata u postupcima raspolaganja nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske, Broj ugovora: 2512289-216324, KLASA: 406-01/25-01/97, URBROJ: 2163-04-03/6-25-11 od 19.05.2025. i Aneksa Ugovora KLASA: 406-01/25-01/97, URBROJ: 2163-04-03/6-25-16 od 11.07.2025.

S poštovanjem

VODITELJ ODSJEKA

Branko Iveljić

Prilozi:
- Zahtjev trgovačkog društva USLUGA POREČ d.o.o. KLASA: 990-03/25-11/8, URBROJ: 2163-6-3-04/1-25-13 od 10.04.2025. s prilozima.

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

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

Potpisnik: Branko Iveljić, Istarska županija - Regione Istriana
Datum: 12.09.2025 09:16:14
Certifikat: 247c7692bb5b81e8000000005fc83f4e
Izdavatelj: CN=Fina RDC 2020; O=Financijska agencija; C=HR
Hash: SHA256 RSA

REPUBLIKA HRVATSKA
2163 ISTARSKA ŽUPANIJA - REGIONE ISTRIANA

Primljeno: 18-08-2025		
Klasifikacijska oznaka	Org. jed.	
940-01/25-01/382	2401	
Urudžbeni broj	Pril.	Vrij.
25-19		

USLUGA POREČ

KLASA: 990-03/25-11/8
URBROJ: 2163-6-3-04/1-25-26
Poreč-Parenzo, 11.08.2025. godina

ISTARSKA ŽUPANIJA
REGIONE ISTRIANA
Upravni odjel za opću upravu i
Imovinsko pravne poslove
Assessorato amministrazione generale
A affari giuridici - patrimoniali
Odsjek za upravljanje nekretninama u
vlasništvu RH

Veza;
KLASA/CLASSE: 940-01/24-01/382
URBROJ/N:PROT: 2163-24-01/1-25-16

PREDMET: Zahtjev za osnivanje prava zakupa na k.č. 3929/1, k.č. 3930/1, k.č. 3931/2 sve K.O. Poreč, ukupne površine 12.898 m² i sklapanje Ugovora o davanju u zakup - dopuna dokumentacije, dostavlja se

Poštovani,

Nastavno na prednje navedeni predmet, te dopis Naslova od dana 6.8.2025. godine, u otvorenom roku dostavlja se tražena dokumentacija, kako slijedi:

Podaci trgovačkog društva Usluga Poreč d.o.o. o ostvarenim prihodima pružanja usluge parkinga na predmetnom parkiralištu za protekle tri godine, odnosno od 1. siječnja 2022. do 31. prosinca 2024. godine.

PRIHOD – PARKIRALIŠTE VRTOVI	2024.G	2023.G	2022.G
Siječanj	-	-	-
Veljača	-	-	-
Ožujak	-	-	-
Travanj	-	-	-
Svibanj	18.068,40 €	3.781,20 €	-
Lipanj	33.181,20 €	36.696,00 €	21.913,07 €
Srpanj	79.272,00 €	78.544,80 €	55.481,95 €
Kolovoz	99.340,80 €	105.838,80 €	77.555,55 €
Rujan	42.880,80 €	39.678,00 €	31.936,29 €
Listopad	4.272,00 €	12,00 €	5.931,13 €
Studeni	-	-	-
Prosinac	-	-	-
Ukupno	277.015,20 €	264.550,80 €	192.817,99 €

U prednjem tabelarnom prikazu iskazani su prihodi ostvareni u razdoblju od 01.01.-31.12. promatrane godine, putem svih dostupnih kanala naplate.

U slučaju nejasnoća stojimo na raspolaganju za dostavu dodatne dokumentacije.
Ističe se, kako u mjesecima u kojima nije ostvaren nikakav prihod nismo imali predmetne nekretnine u zakupu.

Molimo na žurnost u rješavanju predmetne stvari.

S poštovanjem

Direktor
Luka Maleš

USLUGA POREČ d.o.o.
za komunalne poslove
POREČ

Dostaviti:
1) Naslovu,
2) Pismohrana.

USLUGA POREČ

KLASA: 990-03/25-11/8
URBROJ: 2163-6-3-08/1-25-28
Poreč-Parenzo, 25.08.2025. godina

ISTARSKA ŽUPANIJA
REGIONE ISTRIANA
Upravni odjel za opću upravu i
Imovinsko pravne poslove
Assessorato amminstrazione generale
A affari giuridici - patrimoniali
Odsjek za upravljanje nekretninama u
vlasništvu RH

Veza;
KLASA/CLASSE: 940-01/24-01/382
URBROJ/N:PROT: 2163-24-01/1-25-21

PREDMET: Zahtjev za osnivanje prava zakupa na k.č. 3929/1, k.č. 3930/1, k.č. 3931/2 sve K.O. Poreč, ukupne površine 12.898 m² i sklapanje Ugovora o davanju u zakup - II dopuna dokumentacije, dostavlja se

Poštovani,

Nastavno na prednje navedeni predmet, te dopis Naslova od dana 22.8.2025. godine, u otvorenom roku odgovaramo kako slijedi:

Podaci trgovačkog društva Usluga Poreč d.o.o. o ostvarenim rashodima za predmetno parkiralište nije moguće dostaviti budući se isti ne vode na traženi način. Podaci o prihodima i rashodima za djelatnost parkiranja odnosno za organizacijsku jedinicu parkiralište nisu referentni za usporedbu sa predmetnim parkiralište. Naime, površina koja je predmet zakupa koristi se isključivo u ljetnim mjesecima, dok se ostale površine koriste tijekom cijele godine.

Slijedom obrazloženog, traženi podaci nisu osnovani za izradu procjembenog elaborata, već se stvarno i pravo stanje u postupku izrade elaborata može utvrditi na temelju dostavljenih i dostupnih podataka.

U slučaju nejasnoća stojimo na raspolaganju za dodatna pojašnjenja.
Molimo na žurnost u rješavanju predmetne stvari.

S poštovanjem

Direktor
Luka Maleš

USLUGA POREČ d.o.o.
za komunalne poslove
POREČ

Dostaviti:
1) Naslovu,
2) Pismohrana.

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

OBAVIJEST IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA

Zatražio/la: ANA HEĆIMOVIĆ (48382717379)

ID Obavijesti: 64222

Za zaprimljeni zahtjev **88485** u svrhu utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnine na adresi , POREČ - PARENZO obavještavamo Vas da na dan izdavanja ove obavijesti ne raspolažemo traženim (poredbenim) podatcima u Zbirci kupoprodajnih cijena Informacijskog sustava tržišta nekretnina. Svaki Zahtjev i Obavijest iz eNekretnina pohranjuje se za potrebe eventualne rekonstrukcije predmeta.

KLASA: 364-02/25-01/225

URBROJ: 2163-18-10/03-25-04

IZRADIO/IZRADILA:

ODOBRIO/ODOBRILA:

PULA-POLA, 11.8.2025.

SAMANTA ROJNIĆ

SAMANTA ROJNIĆ

Digitalno potpisao: SAMANTA ROJNIĆ
Datum: 2025.08.11 08:38:05 +02'00'

REPUBLIKA HRVATSKA
INFORMACIJSKI SUSTAV TRŽIŠTA NEKRETNINA
eNEKRETNINE

ID Zahtjeva: 88485

Datum podnošenja zahtjeva: 5.8.2025.

ZAHTJEV

ZA IZDAVANJE IZVATKA IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA

Članak 58. stavak 3. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015)

ŽUPANIJA/GRAD:	ISTARSKA ŽUPANIJA
VRSTA ZAHTJEVA:	ZEMLJIŠTE - ZAKUPNINE
ZADATAK	
Vrsta/opis nekretnine:	ZEMLJIŠTE
Broj kat. čestice i katastarska općina: (katastar zemljišta)	ROVINJ, ROVINJ 10084/7, ROVINJ, ROVINJ 10084/13, ROVINJ, ROVINJ 10084/15, ROVINJ, ROVINJ 10084/12, POREČ, POREČ 3931/2, POREČ, POREČ 3930/1, POREČ, POREČ 3929/1
Broj z.k.č. i z.k.o.: (zemljišna knjiga)	ROVINJ 10084/7, ROVINJ 10084/13, ROVINJ 10084/15, ROVINJ 10084/12, POREČ 3931/2, POREČ 3930/1, POREČ 3929/1
Grad/Općina:	POREČ - PARENZO
Naselje:	POREČ - PARENZO
Ulica/Trg:	
Kućni broj:	
Slovčani dodatak kućnom broju:	
Brojčani dodatak kućnom broju:	
Dan vrednovanja:	20.8.2025.
Dan kakvoće:	20.8.2025.
SVRHA	
Vrsta pravnog posla:	UTVRĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI ZAKUPNINE NA PODRUČJU GRADOVA POREČA I ROVINJA, NAMJENA KOMERCIJALNO PARKIRALIŠTE, RADI SKLAPANJA UGOVORA O ZAKUPU.
DALJNJA OBILJEŽJA NEKRETNINE	
Površina (m2):	8000
Tlocrtna površina kuće/zgrade:	
Tlocrtna površina pomoćne/ih građevina/e:	
Površina dvorišta:	
Ukupna površina zemljišta s kućom/zgradom:	
Etaža (kat):	
Etaža (kat) – broj:	
Etaža (kat) – VE:	
Etažnost zgrade/kuće:	
Etažnost zgrade (broj nadzemnih etaža):	
Sobnost stana:	
Položaj (ulični ili dvorišni):	
GBP:	
Godina građenja:	
Pripadak	
Površina	

Namjena poslovnog prostora:	
OBILJEŽJA KOJA UTJEČU NA VRIJEDNOST NEKRETNINE	
Kategorija građevinskog zemljišta (Čl. 10. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina, NN 105/2015):	1. KATEGORIJA
Vrsta građevinskog korištenja/namjena:	S, M, R
Mjera građevinskog korištenja/koeficijent iskoristivosti:	1
Površina:	8000
NAPOMENA	
PROCJEMBENIM ELABORATOM POTREBNO JE UTVRDITI TRŽIŠNU VRIJEDNOST ZAKUPNINE NA JEDNOJ LOKACIJI U POREČU TE DVIJE LOKACIJE U ROVINJU. POVRŠINE U ZAKUPU KORISTILE BI SE ZA KOMERCIJALNA PARKIRALIŠTA U SUSTAVU NAPLATE. U TOČKI 5. NAVEDENA JE OKVIRNA POVRŠINA OD 8.000 M2, POVRŠINE KOJE SE DAJU U ZAKUP IZNOSE: 1. U POREČU: 12.898.M2 2. U ROVINJU: 1,914 M2 NA JEDNOJ LOKACIJI A NA DRUGOJ 5.283 M2, UKUPNO 7.197 M2. NAVEDENA JE 1. KATEGORIJA ZEMLJIŠTA (JER SE ODABIR MORA IZVRŠITI), ZA IZRAČUN ZAKUPNINE KATEGORIJA ZEMLJIŠTA NIJE RELEVANTNA. NAVEDENA JE NAMJENA ZEMLJIŠTA (S , M) TE KIS (1,00) KOJI TAKOĐER NISU RELAVANTNI ZA IZRAČUN ZAKUPNINE.	
OVLAŠTENJE	
Dan izdavanja:	10.4.2025. 0:00:00
Mjesto izdavanja:	ZAGREB
Institucija koja je izdala ovlaštenje:	MINISTARSTVO PRAVOSUĐA, UPRAVE I DIGITALNE TRANSFORMACIJE
Dan isteka važenja ovlaštenja:	
KONTAKTNI PODATCI	
Ime:	ANA
Prezime:	HEĆIMOVIĆ
Adresa:	LOŠINJSKA 19A
Telefon:	098/1773081
e-mail:	ANA.HECIMOVIC1@GMAIL.COM

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

IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA – ZAKUP ZEMLJIŠTA

Zatražio/la: KARLA BOŽAC (27420165358)

ID Izvatka: 48213

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

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

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

Napomene:

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

Ovaj izvadak izdaje se u svrhu utvrđivanja vrijednosti nekretnine na adresi ULICA 119. BRIGADE , PULA - POLA odnosno na k.č. 6162 k.o. PULA, PULA.
Predmetna nekretnina se prema planu približnih vrijednosti nalazi u cjenovnom bloku .
S osobnim podatcima iz ovoga izvatka procjenitelji su dužni postupati sukladno posebnim propisima kojima se uređuje područje zaštite osobnih podataka.
Podatci u eNekretninama koji nisu evaluirani u JLP(R)S su informativni i prije korištenja korisnik ih treba provjeriti.
Svaki Zahtjev, Izvadak i Obavijest iz eNekretnina pohranjuje se za potrebe eventualne rekonstrukcije predmeta.

KLASA: 940-01/24-028/397

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

IZRADIO/IZRADILA:
RUŽA LISAC

ODOBRIO/ODOBRILA:

ZAGREB, 22.5.2024.

POJAŠNJENJA SKRAĆENIH NAZIVA:

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

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

REPUBLIKA HRVATSKA
ISTARSKA ŽUPANIJA
REGIONE ISTRIANA
Upravni odjel za prostorno uređenje i gradnju
Odsjek za analizu tržišta nekretnina
Pula, Riva 8
KLASA: 364-01/25-01/171
URBROJ: 2163-18-10/2-25-3
Pula, 28. listopada 2025. godine

ISTARSKA ŽUPANIJA
Upravni odjel za opću upravu
i imovinsko-pravne poslove
Odsjek za upravljanje nekretninama
u vlasništvu Republike Hrvatske

PREDMET: Mišljenje Procjeniteljskog povjerenstva na procjembeni elaborat procjene tržišne vrijednosti naknade za zakup u svrhu korištenja nekretnina za potrebe zatvorenog parkirališta na k.č. br. 10084/12, k.č. br. 10084/13, k.č. br. 10084/15 i dijelu k.č. br. 10084/7, sve k.o. Rovinj

-dostavlja se

Poštovani,

temeljem Vašeg zahtjeva za dostavu mišljenja na procjembeni elaborat procjene tržišne vrijednosti **naknade za zakup u svrhu korištenja nekretnina za potrebe zatvorenog parkirališta na k.č. br. 10084/12, k.č. br. 10084/13, k.č. br. 10084/15 i dijelu k.č. br. 10084/7, sve k.o. Rovinj** i to elaborat broj: 24-13/2025 od 21. rujna 2025. godine, izrađen od strane stalnog sudskog vještaka graditeljske struke, područje arhitektura i procjena nekretnina Ana Hećimović dipl.ing. građ. iz TD Alpha consulting d.o.o., dostavljamo Vam mišljenje.

Procjeniteljsko povjerenstvo Istarske županije je na svojoj sjednici od dana 3. listopada 2025. godine, o čemu prileži zapisnik u spisu, nakon razmatranja navedenog procjembenog elaborata utvrdilo da je isti izrađen u skladu sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“ br. 78/15) i Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina („Narodne novine“ br. 105/15) te **je prihvatljiv**.

Uputno je za buduće predmete procjene da se dan kakvoće i dan vrednovanja u zadatku odredi konkretnim nadnevkom, a ne kao datum izrade procjembenog eleborata,a sve sukladno Uputi Ministarstva KLASA: 364-01/22-01/13 URBROJ: 531-14-2-25-44 od 18.6.2025. godine. To iz razloga što određivanjem dana kakvoće i dana vrednovanja kao datumom izrade procjembenog elaborata nije pravilno ili realno jer procjenitelj pomoću tih podataka obavlja očevid i predaje zahtjev za izdavanjem podataka iz zbirke kupoprodajnih cijena, te s daljnjom izradom same procjene može početi tek nakon izdavanja izvatka iz zbirke, pa naknadno može odrediti datum izrade procjembenog elaborata. Inače u procjenama dan kakvoće i dan vrednovanja mogu biti različiti, a mogu biti određeni i u povijesti. Ipak, najčešće su dan kakvoće i dan vrednovanja jednaki, kao i dan očevida jer se prilikom očevida utvrđuje stvarno stanje nekretnine na taj dan.

ISO 9001 BUREAU VERITAS Certification

S poštovanjem,

Predsjednik povjerenstva
Zlatko Šarić mag.iur.

ZLATKO ŠARIĆ

Digitalno potpisao: ZLATKO ŠARIĆ
Datum: 2025.10.30 16:02:30 +01'00'

DOSTAVITI:
1. Naslovu (KLASA: 940-01/24-01/1800)
2. Arhiva