



REPUBLIKA HRVATSKA



ISTARSKA ŽUPANIJA  
REGIONE ISTRIANA

ŽUPAN

PRESIDENTE

KLASA/CLASSE: 940-01/26-01/268

URBROJ/N:PROT: 2163-24/1-26-1

Pula – Pola, 7. travnja 2026.

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

**PREDMET: Prijedlog Odluke o pokretanju postupka prodaje nekretnina u k.o. Poreč  
putem javnog prikupljanja ponuda - k.č.br. 2435/9, k.č.br. 2435/14, k.č.br. 2435/15,  
i k.č.br. 2435/16, sve k.o. Poreč**

Na temelju članka 65. Statuta Istarske županije („Službene novine Istarske županije“ broj 10/09, 4/13, 16/16, 1/17, 2/17, 2/18, 10/20, 6/21, 20/22 - pročišćeni tekst i 12/25), Župan Istarske županije dana 7. travnja 2026. godine donosi

### ZAKLJUČAK

1. Prihvaća se nacrt i utvrđuje prijedlog Odluke o pokretanju postupka prodaje nekretnina u k.o. Poreč putem javnog prikupljanja ponuda – predmeti KLASA: 940-01/24-01/467, KLASA: 940-01/24-01/906, KLASA: 940-01/24-01/957, KLASA: 940-01/24-01/2107, KLASA: 940-01/24-01/1313, KLASA: 940-01/25-01/86
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 točki 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. stavka 3. i članka 24. stavka 1. podstavka 2. Zakona o upravljanju nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske („Narodne novine“, broj 155/23), članka 6. stavka 1. i članka 12. stavka 1. 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 13. i članka 84. 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 \_\_\_\_\_ 2026. godine, donosi

**O D L U K U**  
**o pokretanju postupka prodaje nekretnina u**  
**k.o. Poreč putem javnog prikupljanja ponuda –**  
**k.č.br. 2435/9, k.č.br. 2435/14, k.č.br. 2435/15,**  
**i k.č.br. 2435/16, sve k.o. Poreč**

**I.**

Nekretnine označene kao k.č.br. 2435/9, Špadići, pašnjak, ukupne površine 735 m<sup>2</sup>, k.č.br. 2435/14, Špadići, pašnjak, ukupne površine 821 m<sup>2</sup>, k.č.br. 2435/15, Špadići, pašnjak, ukupne površine 780 m<sup>2</sup> i k.č.br. 2435/16, Špadići, pašnjak, ukupne površine 790 m<sup>2</sup>, sve upisane u zk.ul.br. 8966 k.o. Poreč, Općinski sud u Pazinu, Zemljišnoknjižni odjel Poreč – Parenzo (Izvadak iz BZP-a), u vlasništvu Republike Hrvatske, prodat će se putem javnog natječaja i to javnim prikupljanjem pisanih ponuda, o čemu će se objaviti oglas u jednom od visokotiražnih dnevnih listova, na mrežnim stranicama Istarske županije, Ministarstva prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine te Hrvatske gospodarske komore.

**II.**

Za nekretnine navedene u točki I. ove Odluke početna cijena utvrđena je u iznosu od:

- za k.č.br. 2435/9 u iznosu od 141.000,00 EUR-a (slovima: sto četrdeset jedna tisuća eura);
- za k.č.br. 2435/14 u iznosu od 158.000,00 EUR-a (slovima: sto pedeset osam tisuća eura);
- za k.č.br. 2435/15 u iznosu od 150.000,00 EUR-a (slovima: sto pedeset tisuća eura);
- za k.č.br. 2435/16 u iznosu od 149.000,00 EUR-a (slovima: sto četrdeset devet tisuća eura);

na temelju Procjemenog elaborata broj 24-2/2025 od 23. kolovoza 2025., izrađenog od stalne sudske vještakinje za područje građevinarstva i procjenu vrijednosti nekretnina Ane Hečimović, dipl.ing.građ., kojeg je potvrdilo Procjeniteljsko povjerenstvo Istarske županije Mišljenjem KLASA:364-01/25-01/146, URBROJ:2163-18-10/2-25-4 od 22. rujna 2025. godine.

**III.**

Kupac nekretnine iz točke I. ove Odluke, osim kupoprodajne cijene, snosi i trošak izrade Procjemenog elaborata iz točke II. ove Odluke u iznosu od 1.000,00 EUR-a (slovima: tisuću eura) po svakoj pojedinoj nekretnini.

#### **IV.**

Odluka o pokretanju postupka prodaje nekretnina iz točke I. ove Odluke putem javnog prikupljanja ponuda, te utvrđena početna cijena i trošak izrade Procjemenog elaborata odnosi se za svaku pojedinu nekretninu.

#### **V.**

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

#### **VI.**

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

KLASA:  
URBROJ:  
Pazin,

### **REPUBLIKA HRVATSKA SKUPŠTINA ISTARSKE ŽUPANIJE**

**Predsjednik**  
mr.sc. Valter Flego

Dostaviti:

1. Županu IŽ
2. U spis predmeta KLASA: 940-01/24-01/467, KLASA: 940-01/24-01/906, KLASA: 940-01/24-01/957, KLASA: 940-01/24-01/2107, KLASA: 940-01/24-01/1313, KLASA: 940-01/25-01/86
3. Upravnom odjelu za opću upravu i imovinsko - pravne poslove, ovdje
4. Upravnom odjelu za proračun i financije, ovdje
5. Objava, ovdje
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 13 comma 3 e dell'articolo 24 comma 1 sottocomma 2 della Legge sulla gestione dei beni immobili e mobili di proprietà della Repubblica di Croazia ("Gazzetta ufficiale" n. 155/23), dell'art. 6 comma 1 e dell'art. 12 comma 1 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 13 e dell'art. 84 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 del \_\_\_\_\_ 2026, adotta la

**DELIBERA**  
**sull'avvio della procedura di vendita di immobili**  
**nel**  
**c.c. Parenzo, tramite raccolta pubblica di offerte -**  
**p.c.n. 2435/9, p.c.n. 2435/14, p.c.n. 2435/15,**  
**e p.c.n. 2435/16, tutte nel c.c. Poreč-Parenzo**

**I**

Gli immobili indicati come p.c.n. 2435/9, Špadići, pascolo, superficie complessiva 735 m<sup>2</sup>, p.c.n. 2435/14, Špadići, pascolo, superficie complessiva 821 m<sup>2</sup>, p.c.n. 2435/15, Špadići, pascolo, superficie complessiva 780 m<sup>2</sup> e p.c.n. 2435/16, Špadići, pascolo, superficie complessiva 790 m<sup>2</sup>, p.c.n. tutte iscritte nella partita tavolare n. 8966 nel c.c. Parenzo, Tribunale comunale di Pisino, Sezione libri fondiari Poreč – Parenzo (Estratto dalla banca dati dei libri fondiari) di proprietà della Repubblica di Croazia, saranno venduti tramite concorso pubblico, mediante raccolta pubblica di offerte scritte, di cui si pubblicherà un annuncio in uno dei quotidiani ad alta tiratura, sul sito internet della Regione Istriana, del Ministero per l'assetto territoriale, l'edilizia e il demanio statale e della Camera di commercio della Croazia.

**II**

Per gli immobili indicati al punto I di questa Delibera, il prezzo iniziale accertato è di:

- per la p.c.n. 2435/9 nell'importo di 141.000,00 EUR (in lettere: centoquarantunmila euro);
- per la p.c.n. 2435/14 nell'importo di 158.000,00 EUR (in lettere: centocinquantottomila euro);
- per la p.c.n. 2435/15 nell'importo di 150.000,00 EUR (in lettere: centocinquantamila euro);
- per la p.c.n. 2435/16 nell'importo di 149.000,00 EUR (in lettere: centoquarantanovemila euro);

sulla base della Perizia di stima n. 24-2/2025 del 23 agosto 2025, redatta dalla perita giudiziaria permanente nel settore delle costruzioni e nella valutazione immobiliare Ana Hečimović, dipl.ing.grad., e confermata dalla Commissione di valutazione della Regione Istriana con il Parere CLASSE: 364-01/25-01/146, N.PROT.: 2163-18-10/2-25-4 del 22 settembre 2025.

**III**

L'acquirente dell'immobile indicato al punto I della presente Delibera, oltre al prezzo di acquisto, sostiene anche il costo di redazione della Perizia di stima indicata al punto II della presente Delibera, pari a 1.000,00 EUR (in lettere: mille euro) per ciascun immobile.

#### IV

La decisione di avviare la procedura di vendita degli immobili indicati al punto I della presente Delibera tramite raccolta pubblica di offerte, nonché il prezzo iniziale stabilito e il costo di redazione della Perizia di stima, si applica a ciascun singolo immobile.

#### V

Per l'attuazione della presente Delibera è incaricato l'Assessorato all'amministrazione generale e agli affari giuridico-patrimoniali della Regione Istriana, Sezione per la gestione degli immobili di proprietà della Repubblica di Croazia.

#### VI

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

CLASSE: 940-01/26-01/268

N.PROT.:

Pisino, 1 aprile 2026

REPUBBLICA DI CROAZIA  
ASSEMBLEA DELLA REGIONE ISTRIANA

**Il Presidente:**  
mr.sc. Valter Flego

## OBRAZLOŽENJE

uz prijedlog Odluke o pokretanju postupka prodaje nekretnina u k.o. Poreč putem javnog prikupljanja ponuda – predmeti KLASA: 940-01/24-01/467, KLASA: 940-01/24-01/906, KLASA: 940-01/24-01/957, KLASA: 940-01/24-01/2107, KLASA: 940-01/24-01/1313, KLASA: 940-01/25-01/86 – državna imovina - odluka Skupštine Istarske županije (k.č.br. 2435/9, k.č.br. 2435/14, k.č.br. 2435/15 i k.č.br. 2435/16)

### 1. Pravni temelj za donošenje Odluke

- članak 12. stavak 2., članak 13. stavak 1. i stavak 3. te članak 24. stavak 1. podstavak 2. Zakona o upravljanju nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske („Narodne novine“, broj 155/23);
- članak 3. stavak 2., članak 6. stavak 1. i članak 12. stavak 1. 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“ broj 64/25);

### 2. Osnovna pitanja i razlog donošenja Odluke

Dana 30. prosinca 2023. stupio je na snagu Zakon o upravljanju nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske („Narodne novine“, br. 155/23; nadalje Zakon), kojim su u članku 13. stavku 1. poslovi upravljanja neizgrađenim građevinskim zemljištem i građevinama sa zemljištem za redovitu uporabu tih građevina (legalizirani objekti, ruševine i napušteni objekti) u vlasništvu Republike Hrvatske od 1. siječnja 2024. godine povjereni županijama, gradovima i sjedištima županija prema mjestu gdje se nekretnina nalazi.

Člankom 12. stavkom 2. Zakona poslovi upravljanja nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske povjereni su županijama, gradovima sjedištima županija, velikim gradovima, društvu Državne nekretnine d.o.o. te javnim ustanovama za upravljanje nacionalnim parkom ili parkom prirode, u skladu s odredbama tog Zakona. Člankom 13. stavkom 3. Zakona propisano je da su u izvršavanju povjerenih poslova upravljanja nekretninama župani odnosno gradonačelnici ovlašteni donijeti odluku o pokretanju postupka raspolaganja i odluku o raspolaganju nekretninom čija je procijenjena vrijednost ili je ukupni iznos procijenjene naknade niži ili jednak iznosu od 130.000,00 eura, 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 ovim Zakonom nije propisano drukčije.

Uredbom 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; nadalje Uredba), članak 3. stavak 2. Uredbe, propisano je da fizičke ili pravne osobe mogu nadležnom tijelu iskazati interes za stjecanje prava vlasništva ili drugog prava na nekretnini, odnosno mogu podnijeti zahtjev za neposredno raspolaganje nekretninom ako smatraju da ispunjavaju za to propisane uvjete, nadalje, člankom 6. stavkom 1. Uredbe propisano je da odluku o pokretanju postupka raspolaganja donosi, između ostalih, župan ili županijska skupština, ovisno o utvrđenoj tržišnoj vrijednosti nekretnine ili naknade, a člankom 12. stavkom 1. propisano je da odluku o pokretanju postupka prodaje na temelju javnog natječaja, uvjetima natječaja i početnoj cijeni, donosi nadležno tijelo sukladno odredbi članka 6. stavka 1. Uredbe.

Prema utvrđenoj procjeni vrijednosti nekretnina sukladno Procjembenom elaboratu br. 24-2/2025 od 23. kolovoza 2025., izrađen od stalne sudske vještakinje za područje građevinarstva i procjenu vrijednosti nekretnina Ane Hečimović, dipl.ing.građ., kojeg je

potvrdilo Procjeniteljsko povjerenstvo Istarske županije Mišljenjem KLASA:364-01/25-01/146, URBROJ:2163-18-10/2-25-4 od 22. rujna 2025. godine, utvrđena je vrijednost k.č.br. 2435/9 u iznosu od 141.000,00 EUR-a, k.č.br. 2435/14 u iznosu od 158.000,00 EUR-a, k.č.br. 2435/15 u iznosu od 150.000,00 EUR-a, k.č.br. 2435/16 u iznosu od 149.000,00 EUR-a.

Na temelju navedenog, Skupština Istarske županije ovlaštena je na donošenje ove Odluke, uzimajući u obzir procijenjenu vrijednost predmetnih nekretnina, k.č.br. 2435/9, k.č.br. 2435/14, k.č.br. 2435/15 i k.č.br. 2435/16, sve k.o. Poreč.

S obzirom da u predmetnom postupku nisu utvrđene imovinskopravne zapreke raspolaganju odnosno da su ispunjeni uvjeti za raspolaganje predmetnim nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske, sukladno članku 24. stavku 1. podstavku 2. Zakona, donosi se ova Odluka koja je osnova za raspisivanje javnog poziva za dostavu pisanih ponuda za kupnju predmetnih nekretnina.

### 3. Iznos financijskih sredstava potrebnih za provedbu ove Odluke

Za provedbu ovog akta osigurana su novčana sredstva u proračunu Istarske županije: 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 3237.

Upravni odjel za proračun i financije Istarske županije, Odsjek za proračun i plansko-analitičke poslove dao je Suglasnost na fiskalnu procjenu KLASA: 400-01/26-01/2, URBROJ: 2163-07-01/5-26-44 od 16. ožujka 2026. godine - da se donese predmetna Odluka, te da su sredstva za provođenje iste osigurana u Proračunu Istarske županije.

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](mailto:ana.procjene@gmail.com)

**PROCJEMBENI ELABORAT**  
**tržišne vrijednosti nekretnine**



NEKRETNINA:	k.č.br. 2435/9	k.č.br. 2435/10	k.č.br. 2435/11	k.o. Poreč
	k.č.br. 2435/14	k.č.br. 2435/15	k.č.br. 2435/16	

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

SVRHA: kupnja nekretnina putem javnog nadmetanja/javnog prikupljanja ponuda sukladno odredbi članka 24. Zakona o upravljanju nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske - DRŽAVNA IMOVINA

ELABORAT br: 24-2/2025

NARUČITELJ: ISTARSKA ŽUPANIJA – REGIONE ISTRIANA  
OIB:90017522601, Pazin, Dršćevka 3

Procjeniteljica:

PULA, 23.08.2025.

Ana Hećimović, dipl.ing.građ.

## Sažetak procjene

<b>PODACI</b>		<b>UTVRĐENO</b>	
<b>Naručitelj procjene</b>		ISTARSKA ŽUPANIJA – REGIONE ISTRIANA	
<b>Tip nekretnine, namjena</b>		zemljište unutar granica građevinskog područja	
oznaka u k.o. Poreč	površina zemljišta (m <sup>2</sup> )	Tržišna vrijednost (€)	Tržišna vrijednost- zaokruženo (€)
k.č.br. 2435/9	735	141,249.00	141,000.00
k.č.br. 2435/10	667	128,064.00	128,000.00
k.č.br. 2435/11	667	128,064.00	128,000.00
k.č.br. 2435/14	821	157,632.00	158,000.00
k.č.br. 2435/15	780	149,760.00	150,000.00
k.č.br. 2435/16	790	149,376.00	149,000.00
<b>Napomena:</b>			
	vrijednost k.č.br. 2435/9 k.o. Poreč umanjena je za neupisani teret služnosti položenog NN i SN voda (duljina 30 m, širina 2.00 m, površina 60 m <sup>2</sup> , umanjenje 30 %, naknada 3.576.00 €		
	vrijednost k.č.br. 2435/16 k.o. Poreč umanjena je za neupisanu služnost položenog NN i SN voda (duljina 20 m, širina 2.00 m, površina 40 m <sup>2</sup> , umanjenje 30 %, naknada 2.304.00 €		
<b>Ime procjenitelja , broj ovlaštenja</b>		<b>Ana Hećimović, dipl. ing građ.</b> 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.	



**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 N J 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.



DOSTAVITI:

1. Ana Hećimović, Pula, Lošinjaska ulica 19A
2. Pismohrana-ovdje.



514|UP1710032501122|9



# 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](http://www.tegova.org)

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

Melita Bestvina  
President  
**HDSViP**

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

## 2. Popis primijenjenih propisa te korištene stručne i znanstvene literature

### **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)

### **Ostala dokumentacija**

- Prostorni plan uređenja Grada Poreča (Službeni glasnik Grada Poreča 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 broj 11/01, 9/07, 7/10 i 9/10-pročišćeni tekst, 13/25 , 14-25-pročišćeni tekst)
- Detaljni plan uređenja stambenog naselja "Srednji Špadići" u Poreču (Službeni glasnik Grada Poreča br.: 09/08)
- Lokacijska informacija za k.č.br. 2435/9 k.o. Poreč i dr.. KLASA: 350-05/24-10/000041, Ur.broj: 2163-6-10/02-24-0003 od 06.03.2024., Grad Poreč - Upravni odjel za prostorno uređenje i gradnju
- Lokacijska informacija za broj kč. 2435/14, kč. 2435/15, kč. 2435/16 k.o. Poreč KLASA: 350-05/25-10/000086, Ur.broj: 2163-6-10/04-25-0003 od 30.04.2025., Grad Poreč - Upravni odjel za prostorno uređenje i gradnju

### 3. Zadatak s danom vrednovanja i odabrana metoda

#### 3.1. Zadatak sa danom vrednovanja

Pisani zadatak naručitelja: Temeljem Dopisa KLASA/CLASSE: 940-01/25-01/86, UR.BROJ/N:PROT: 2163-24-01/6-25-13 od 28. svibnja 2025.-zadatak za izradu procjemenog elaborata te dopisa: KLASA/CLASSE: 940-01/25-01/86, UR.BROJ/N:PROT: 2163-24-01/6-25-15 od 08. kolovoza 2025.- dopuna zadatka za izradu procjemenog elaborata, 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, pristupila sam izradi procjene tržišne vrijednosti nekretnina u k.o. Poreč oznake k.č.br. 2435/9 , koja nosi oznaku buduće građevne čestice br. 69, k.č.br. 2435/10 koja nosi oznaku buduće građevne čestice br. 68, k.č.br. 2435/11 koja nosi oznaku buduće građevne čestice br. 67, k.č.br. 2435/14 koja nosi oznaku buduće građevne čestice br. 71, k.č.br. 2435/15 koja nosi oznaku buduće građevne čestice br. 72, k.č.br. 2435/16 koja nosi oznaku buduće građevne čestice br. 73, sve sukladno odredbama DPU stambenog naselja „Srednji Špadići“ (Službeni glasnik Grada Poreča broj 9/08) (neizgrađeno građevinsko zemljište), sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina i Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina. Prema pisanom zadatku naručitelja svrha zadatka je utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine u svrhu kupnje označenih nekretnina putem javnog nadmetanja/javnog prikupljanja ponuda sukladno odredbi članka 24.Zakona o upravljanju nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske („Narodne novine“, br. 155/2023.).

Prema pisanom zadatku nekretnine u k.o. Poreč procjenjuju se kao buduće građevne čestice i to: k.č.br. 2435/9 , koja nosi oznaku buduće građevne čestice br. 69, k.č.br. 2435/10 koja nosi oznaku buduće građevne čestice br. 68, k.č.br. 2435/11 koja nosi oznaku buduće građevne čestice br. 67, k.č.br. 2435/14 koja nosi oznaku buduće građevne čestice br. 71, k.č.br. 2435/15 koja nosi oznaku buduće građevne čestice br. 72, k.č.br. 2435/16 koja nosi oznaku buduće građevne čestice br. 73, (neizgrađeno građevinsko zemljište), sve sukladno odredbama DPU stambenog naselja „Srednji Špadići“ u Poreču (Službeni glasnik Grada Poreča broj 9/08) i dostavljenim Lokacijskim informacijama od 06.03.2024. i 30.04.2025 .

Dan vrednovanja i dan kakvoće, prema zadatku za izradu procjemenog elaborata, je dan izrade procjemenog elaborata.

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

Dan kakvoće: 23.08.2025.

Dan vrednovanja: 23.08.2025.

### 3.2. Odabir i opis metode

Odabrana je poredbena metoda koja se zasniva na tržišnoj vrijednosti zemljišta. Poredbenom metodom se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

Za izračun tržišne vrijednosti nekretnine koristit će se, osim faktora vremenskog izjednačavanja, slijedeći korekcionni faktori:

a) kategorija zemljišta koja se utvrđuju prema spremnosti katastarske čestice za gradnju na temelju prostornih planova i na temelju tehničkih, stvarnih i gospodarskih obilježja, uzimajući u obzir uvjete zaštite okoliša i ostale utjecajne čimbenike. Zemljište se nalazi unutar granica građevinskog područja u zoni stambene namjene.

b) koeficijenti za preračunavanje kojima se preračunavaju razlike u vrijednosti istovrsnih nekretnina zbog odstupanja u njihovim obilježjima.

### 4. Opis nekretnine

Zemljište je u neuređena površina dijelom obrasla travom (k.č.br. 2435/9, 2435/10, 2435/11 k.o. Poreč), na dijelu su nasadi maslina (k.č.br. 2435/15 i k.č.br. 2435/16 k.o. Poreč), dok je k.č.br. 2435/14 k.o. Poreč obrasla niskim raslinjem i stablima, teško prohodna.

Nekretnine su upisane u zk.ul. 2473 k.o. Poreč:

oznaka k.č. u k.o. Poreč	površina zemljišta (m <sup>2</sup> )	Kultura
2435/9	735	pašnjak
2435/10	667	pašnjak
2435/11	667	pašnjak
2435/14	821	pašnjak
2435/15	780	pašnjak
2435/16	790	pašnjak

Vlastovnica:

1. vlasnički dio:1/1	Republika Hrvatska
	OIB: 52634238587

Teretovnica: nema upisanih tereta koji se odnose na predmetne nekretnine  
Uvidom u sustav katastra infrastrukture utvrđeno je da su na jugoistočnim dijelovima, bliže međi, na k.č.br. 2345/9 i k.č.br. 2345/16 k.o. Poreč položene NN i SN instalacije.



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

Nekretnine su upisane u PL 5629 k.o. Poreč, upisana površina i kultura ista je kao u z.k.ul. 2473 k.o. Poreč, posjednik Republika Hrvatska

#### 4.2. Lokacija nekretnine

Nekretnina se nalazi na sjevernom dijelu grada Poreča, udaljena od mora cca 700 m, od ulaska na Istarski ipsilon (čvor Vošnjak) cca 9.00 km.



Izvor: google earth



Izvor: google earth

### 4.3. Opis nekretnine

#### 4.3.1. Način korištenja nekretnine

##### Podaci s očevida

Nekretnine su građevinska zemljišta, obrasla travom, samoniklim raslinjem i dijelom nasadima maslina. S pojedinih površina skinut je humus, na dan očevida zemljane površine bez nasada. Oblikom su formirana kao građevne čestice sukladno važećem detaljnom planu uređenja stambenog naselja Srednji Špadići. Komunalna infrastruktura i prometne površine nisu izgrađene, uvidom na <https://ispu.mgipu.hr/#/> (Informacijski sustav prostornog uređenja- ISPU) utvrđeno je da je za izgradnju infrastrukturne namjene prometnog sustava (cestovni promet): infrastruktura zone Srednji Špadići podnesen zahtjev za izdavanje građevinske dozvole:

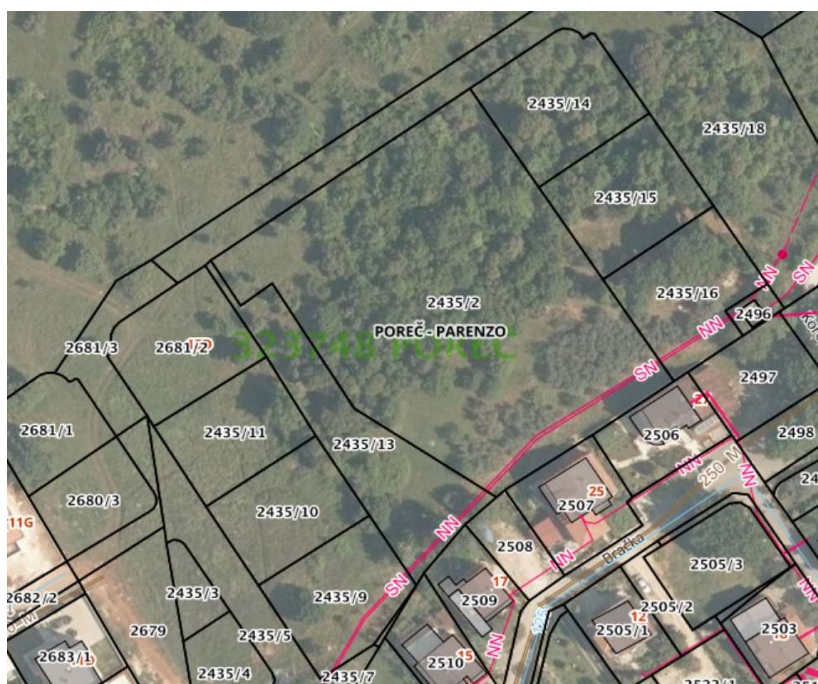
The screenshot shows the Geoportal interface. The left sidebar contains the following information:

- Lokacijska dozvola**
- Akt za građenje građevine**
- Podaci o aktu**
  - Naziv akta: Izdavanje građevinske dozvole
  - Klasifikacijska oznaka: 0114-20
  - Datum zaprimanja zahtjeva: 19.03.2024.
  - Datum uređnog zahtjeva: 19.03.2024.
  - Datum rješavanja: 19.03.2024.
  - Urudžbeni broj akta: 19.03.2024.
  - Način rješavanja: Detaljni plan
  - Datum izvrsnosti akta: 19.03.2024.
  - Datum pravomoćnosti akta: 19.03.2024.
  - Status predmeta: Obrada predmeta
- LOKACIJA ZAHVATA**
  - Opis: zahvat u prostoru infrastrukturne namjene prometnog sustava (cestovni promet) infrastruktura zone Srednji Špadići
  - Katastarska čestica i općina: Poreč - Parenzo
  - Mjesto, ulica i kućni broj: Poreč - Parenzo
- OPIS GRAĐEVINE**
  - Vrsta zahvata: zahvat u prostoru infrastrukturne namjene prometnog sustava (cestovni promet)
  - Namjena građevine: infrastruktura zone Srednji Špadići
- NADLEŽNO TJELO ZA ARHIVIRANJE AKTA**
  - Istarska županija, Grad Poreč, Upravni odjel za prostorno uređenje i gradnju

Podaci o postojećoj infrastrukturi-sustava katastra infrastrukture, preuzeto sa:

[https://ski.dgu.hr/gis/map?moduleId=1&lgI=oi\\_](https://ski.dgu.hr/gis/map?moduleId=1&lgI=oi_)

Prema grafičkom prikazu vidljivo je da jugoistočnim rubnim dijelovima k.č.br. 2435/9 i k.č.br. 2435/16 k.o. Poreč prolazi NN i SN vod, s obzirom na  $K_{igmax}$  (0.15 i 0.16) i površinu gradivog dijela čestica isti neće umanjiti mogućnost gradnje odnosno iskoristivosti k.č. Prema izmjeri na katastarskom planu duljina Sn i NN mreže na k.č.br. 3425/9 iznosi cca 30m, na k.č.br.2435/16 k.o. Poreč 20 m , širina koridora, s obzirom da se radi o dva voda, procjenjuje se na 2.00 m.



Fotodokumentacija:



put u naravi do k.č.br. 2435/9, 2435/10 i 2435/11 k.o. Poreč



k.č.br. 2435/9 k.o. Poreč



k.č.br. 2435/10 k.o. Poreč



k.č.br. 2435/11k.o. Poreč



k.č.br. 2435/14 k.o. Poreč



k.č.br. 2435/15 k.o. Poreč



k.č.br. 2435/16 k.o. Poreč, pogled sa juga - priključno okno



k.č.br. 2435/16 k.o. Poreč



k.č.br. 2435/16 k.o. Poreč, korištenje od strane trećih osoba

#### 4.5. Štetne emisije, 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, te se u ovom elaboratu procjenjuje standardno gradivo tlo.

#### 4.7. Uporabno svojstvo nekretnine

Prostorni plan uređenja grada Poreča, (Službeni glasnik Grada Poreča br.: 14/02. 8/06. 7/10. 8/10. - pročišćeni tekst, 18/24. 19/24. - pročišćeni tekst) nekretnina se nalazi :  
 4.1.b: Kartografski prikaz građevinsko područje k.o. Poreč: PPU Grada Poreča- nekretnine se nalaze unutar granica građevinskog područja naselja, neizgrađeni uređeni dio

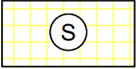
##### RAZVOJ I UREĐENJE PROSTORA

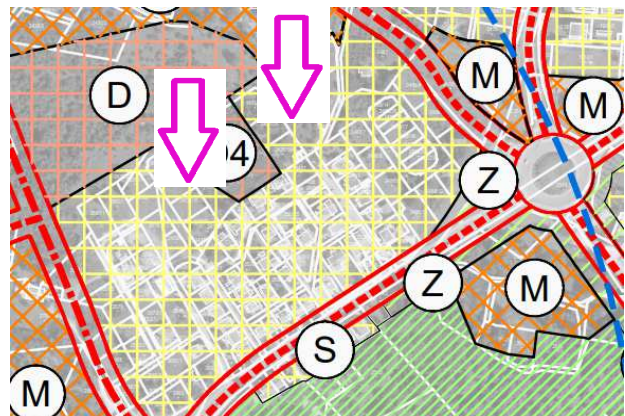
		GRAĐEVINSKA PODRUČJA NASELJA
izgrađeni dio	neizgrađeni uređeni dio	
		GRAĐEVINSKA PODRUČJA NASELJA I IZDVOJENI DIJELOVI GRAĐEVINSKIH PODRUČJA NASELJA



Generalni plan uređenja grada Poreča, (Službeni glasnik Grada Poreča broj 11/01, 9/07, 7/10, 9/10-pročišćeni tekst, 13/25, 14-25-pročišćeni tekst) nekretnine se nalaze:  
 1.B Kartografski prikaz Korištenje i namjena prostora- nekretnine se nalaze unutar zone STAMBENE NAMJENE (S) -STANOVANJE

##### RAZVOJ I UREĐENJE NASELJA



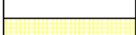


	STAMBENA NAMJENA S - stanovanje RS - rezidencijalno stanovanje
---	--



Detaljni plan uređenja stambenog naselja Srednji Špadići u Poreču (Službeni glasnik Grada Poreča br.: 9/08)

1.Kartografski prikaz Detaljna namjena površina, nekretnine se nalaze unutar zone namjene S

##### LEGENDA

	OBUHVAT DPU-a
	KORIDOR PROMETNICE IZ GUP-a
	GRANICA GRAĐEVNE ČESTICE
	NOVOPLANIRANA STAMBENA NAMJENA
	JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA D3 - predškolska



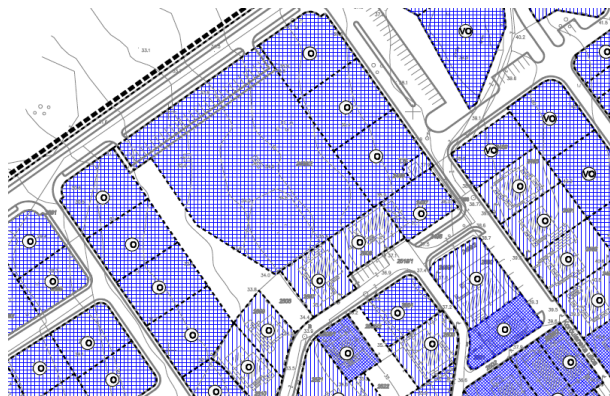
### 3. Kartografski prikaz: Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite prostora:

#### NAČIN GRADNJE

	OBITELJSKE KUĆE
	VIŠEOBITELJSKE GRAĐEVINE

#### OBLICI KORIŠTENJA

	ODRŽAVANJE I MANJI ZAHVATI SANACIJE GRAĐEVINA - DOVRŠENI DIO NASELJA
	SANACIJA GRAĐEVINA I DIJELOVA NASELJA - PROMJENA STANJA GRAĐEVINA (UKLANJANJE, ZAMJENA, REKONSTRUKCIJA, OBNOVA)
	NOVA GRADNJA



### 4. Kartografski prikaz: Uvjeti građenja:

#### LEGENDA

	GRANICA OBUHVATA
	GRANICA GRAĐEVNE ČESTICE
	OZNAKA GRAĐEVNE ČESTICE
	GRADIVI DIO GRAĐEVNE ČESTICE
	OBVEZNI GRAĐEVNI PRAVAC
	UDALJENOST GRADIVOG DIJELA OD GRANICE GRAĐEVNE ČESTICE
	UKLANJANJE POSTOJEĆE GRAĐEVINE



### Nekretnine koje se procjenjuju po DPU Srednji Špadići u Poreču građevne su čestice oznaka 67, 68, 69, 71, 72 i 73

Broj: 09/2008 "SLUŽBENI GLASNIK GRADA POREČA" strana 907

#### 2.7. IZGRAĐENOST, NAMJENA, VISINA I BROJ ETAŽA, TE ISKORIŠTENOST I GUSTOĆA IZGRAĐENOSTI – TABLICA 1.

##### Članak 47.

Minimalna izgrađenost je 10%

OZNAKA GRAĐEVNE ČESTICE	POVRŠINA GRAĐEVNE ČESTICE cca (m <sup>2</sup> )	MAX. KOEFICIJENT IZGRAĐENOSTI Kig	KOEFICIJENT ISKORIŠTENOS TI Kis	NAMJENA	NACIN GRADNJE	MAXIMALA N BROJ NADZEMNI H ETAŽA	MAX. UKUPNA VISINA (m)
67	666	0,15	0,45	STAMBENA	O	2 (P+1)	9
68	666	0,15	0,45	STAMBENA	U	2 (P+1)	9
69	734	0,16	0,48	STAMBENA	O	2 (P+1)	9
71	821	0,15	0,45	STAMBENA	O	2 (P+1)	9
72	780	0,15	0,45	STAMBENA	O	2 (P+1)	9
73	790	0,15	0,45	STAMBENA	O	2 (P+1)	9

Planirana je gradnja građevina stambene namjene- obiteljskih kuća, nova gradnja, slobodnostojeće građevine, etažnosti P+1 (dvije etaže), max ukupna visina 9.00 m

## 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](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](http://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 ostati 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 €/m<sup>2</sup>). 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 m<sup>2</sup>). 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 rujanj 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

Predmetne nekretnine nalaze se na području gdje je planskom dokumentacijom planirana gradnja građevina stambene namjene koje su na izgrađenim česticama i izgrađene: obiteljskih kuća, manjim dijelom višeobiteljskih. Na pojedinim česticama izgrađeni su i bazeni. Na dan očevida nije izgrađena komunalna infrastruktura. Prema podacima sa e-nekretnina vidljive su transakcije -uglavnom zemljišta, manji broj stanova.

## 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.

<b>Tabela 1.1 Indeksi cijena stambenih objekata, po tromjesečjima</b>						
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: koristi se Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena KLASA: 364-02/25-01/218, URBROJ: 2163-18-10/03-25-04 od 07.08.2025.. Analizom dostavljenih podataka kao poredbene nekretnine odabrane su Poredbene nekretnina 2., 5. i 11. , u istom su cjenovnom bloku, iste su namjene, unutar obuhvata DPU-a stambenog naselja Srednji Špadići u Poreču. Predmetne nekretnine koriste se kao poredbene budući da svojim karakteristikama (površina, lokacija, način gradnje i Kismax) najviše odgovaraju procjenjivanim nekretninama.

Ostale poredbene nekretnine koje se nalaze u istoj zoni imaju Kis max veći od promatranih i odbranih poredbenih nekretnine te se stoga ne koriste.

Podaci o poredbenim nekretninama:

1. Poredbena nekretnina 1, 1 k.č. u k.o. Poreč, k.č.br. 2688/2 k.o. Poreč, zemljište površine 500 m<sup>2</sup>, **dio građevne čestice 53** po DPU stambenog naselja Srednji Špadići. Zemljište je komunalno opremljeno, ima pristup sa nerazvrstane ceste, Bračka ulica, utvrđeno uvidom u registar nerazvrstanih cesta Grada Poreča ( <https://www.porec.hr/cmsmedia/sadrzaj/dokumenti/163/Jedinstvena%20baza%20podataka%20nerazvrstanih%20prometnica%20Grada%20Pore%C4%8Da%20Parenzo%202016.pdf> ) Kismax=0,39, namjena S, ugovor o kupoprodaji od 16.09.2021., kupoprodajna cijena 160,00 €/m<sup>2</sup>, zemljište I kategorije.

2. Poredbena nekretnina 2, 1 k.č. u k.o. Poreč, k.č.br. 2505/3 k.o. Poreč, zemljište površine 528 m<sup>2</sup>, građevna čestica 37 po DPU stambenog naselja Srednji Špadići. Zemljište je komunalno opremljeno, ima pristup sa nerazvrstane ceste, Bračka ulica, utvrđeno uvidom u registar nerazvrstanih cesta Grada Poreča ( <https://www.porec.hr/cmsmedia/sadrzaj/dokumenti/163/Jedinstvena%20baza%20podataka%20nerazvrstanih%20prometnica%20Grada%20Pore%C4%8Da%20Parenzo%202016.pdf> ) Kismax=0,73, namjena S, ugovor o kupoprodaji od 13.07.2023., kupoprodajna cijena 220,00 €/m<sup>2</sup>, zemljište I kategorije.

3. Poredbena nekretnina 3, 1 k.č. u k.o. Poreč, k.č.br. 2687/1 k.o. Poreč, zemljište površine 848 m<sup>2</sup>, građevna čestica 62 po DPU stambenog naselja Srednji Špadići. Zemljište je komunalno opremljeno, ima pristup sa nerazvrstane ceste, Bračka ulica, utvrđeno uvidom u registar nerazvrstanih cesta Grada Poreča ( <https://www.porec.hr/cmsmedia/sadrzaj/dokumenti/163/Jedinstvena%20baza%20podataka%20nerazvrstanih%20prometnica%20Grada%20Pore%C4%8Da%20Parenzo%202016.pdf> ) Kismax=0,45, namjena S, ugovor o kupoprodaji od 03.02.2022., kupoprodajna cijena 188,68 €/m<sup>2</sup>, zemljište I kategorije.

Nekretnine koje su predmet ovog procjemenog elaborata nalaze se unutar obuhvata DPU stambenog naselja Srednji Špadići u Poreču, oblikom i površinom čine građevne čestice po planu, zemljišta su II kategorije, nisu komunalno opremljene i nemaju pristup (uvidom na <https://ispu.mgipu.hr/#/> (Informacijski sustav prostornog uređenja-ISPU) utvrđeno je da je za izgradnju infrastrukturne namjene prometnog sustava (cestovni promet): infrastruktura zone Srednji Špadići podnesen zahtjev za izdavanje građevinske dozvole. Slijedom navedenog, odabire se koeficijent udjela u odnosu na zemljište 0.80.

oznaka k.č. u k.o. Poreč	površina zemljišta (m <sup>2</sup> )	Oznaka građevne čestice po DPU stambenog naselja Srednji Špadići	Površina građevne čestice DPU cca (m <sup>2</sup> )	Kismax
2435/9	735	69	734	0,48
2435/10	667	68	666	0,45
2435/11	667	67	666	0,45
2435/14	821	71	821	0,45
2435/15	780	72	780	0,45
2435/16	790	73	790	0,45

Napomena: tržišna vrijednost nekretnina računa se na osnovu koeficijenata prilagodbe-međuvremenskog izjednačenja i odstupanja zbog različite mjere građevinskog korištenja

**Izračun poredbenom metodom, čl. 27. Pravilnika**

	Procjenjivana nekretnina	Poredbena 1	Poredbena 2	Poredbena 3
<b>OSNOVNI ULAZNI PODACI</b>				
Grad	Poreč	Poreč	Poreč	Poreč
Lokacija	Srednji Špadići	Srednji Špadići	Srednji Špadići	Srednji Špadići
Nekretnina	građ.zemlj.-	građ.zemlj.	građ.zemlj.	građ.zemlj.
Izvor podataka	nalog	e-nekretnine- Izvadak iz ZKC	e-nekretnine- Izvadak iz ZKC	e-nekretnine- Izvadak iz ZKC
Vrsta podataka	-	kupoprodaja	kupoprodaja	kupoprodaja
Datum transakcije		16.09.2021.	13.07.2023.	03.02.2022.
<b>Površina (ukupna površina)</b>		500	528.00	848.00
<b>Cijena po m<sup>2</sup></b>		160.00	220.00	188.68
<b>PROTOK VREMENA</b>				
indeks cijena stambenih nekretnina	201.93	138.18	168.50	147.28
Vremensko usklađenje		146.14%	119.84%	137.11%
Korigirana vrijednost po m2		234	264	259
<b>Kategorija zemljišta- sukladno Pravilniku</b>				
	II, k=0.80	I, k=1.00	I, k=1.00	I, k=1.00
Prilagodba	0.800	0.800	0.800	0.800
Prilagođena prodajna cijena po m2		187	211	207
<b>FIZIČKI ASPEKTI</b>				
<b>Mogućnost gradnje (kis)- čl.20.i 21. Pravilnika</b>				
	0.450	0.390	0.730	0.450
Prilagodba		1.0610	0.8065	1.0000
Prilagođena prodajna cijena po m2		198	170	207
<b>indikator vrijednosti po m2</b>	192	198	170	207
Usklađena vrijednost zemljišta (€/m2)	192			

<b>STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN</b>					
Odstupanje od prosjeka ( apsolutno)			-6.46	21.89	-14.95
Ostupanje od prosjeka (%)			-3	11	-8
Kvadrat odstupanja			41.78	479.38	223.61
$\sigma$ (standardno odstupanje)	15.76	8%	ZADOVOLJAVA	ZADOVOLJAVA	ZADOVOLJAVA
$2\sigma$ (dvostruko standardno odstupanje)	31.52	0.16	ZADOVOLJAVA	ZADOVOLJAVA	ZADOVOLJAVA

**Prosječna vrijednost - zemljište II kategorije, za  $K_{i\max} = 0.45$**

**192**

**€ / m<sup>2</sup>**

**Izračun poredbenom metodom, čl. 27. Pravilnika**

	Procjenjivana nekretnina	Poredbena 1	Poredbena 2	Poredbena 3
<b>OSNOVNI ULAZNI PODACI</b>				
Grad	Poreč	Poreč	Poreč	Poreč
Lokacija	Srednji Špadići	Srednji Špadići	Srednji Špadići	Srednji Špadići
Nekretnina	građ.zemlj.-	građ.zemlj.	građ.zemlj.	građ.zemlj.
Izvor podataka	nalog	e-nekretnine- Izvadak iz ZKC	e-nekretnine- Izvadak iz ZKC	e-nekretnine- Izvadak iz ZKC
Vrsta podataka	-	kupoprodaja	kupoprodaja	kupoprodaja
Datum transakcije		16.09.2021.	13.07.2023.	03.02.2022.
<b>Površina (ukupna površina)</b>		500	528.00	848.00
<b>Cijena po m<sup>2</sup></b>		160.00	220.00	188.68
<b>PROTOK VREMENA</b>				
indeks cijena stambenih nekretnina	201.93	138.18	168.50	147.28
Vremensko usklađenje		146.14%	119.84%	137.11%
Korigirana vrijednost po m2		234	264	259
<b>Kategorija zemljišta- sukladno Pravilniku</b>				
	II, k=0.80	I, k=1.00	I, k=1.00	I, k=1.00
Prilagodba	0.800	0.800	0.800	0.800
Prilagođena prodajna cijena po m2		187	211	207
<b>FIZIČKI ASPEKTI</b>				
<b>Mogućnost gradnje (kis)- čl.20.i 21. Pravilnika</b>	0.480	0.390	0.730	0.450
Prilagodba		1.0904	0.8289	1.0277
Prilagođena prodajna cijena po m2		204	175	213
<b>indikator vrijednosti po m2</b>	197	204	175	213
Usklađena vrijednost zemljišta (€/m2)	197			

<b>STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN</b>					
<b>Odstupanje od prosjeka ( apsolutno)</b>			-6.96	22.17	-15.69
<b>Ostupanje od prosjeka (%)</b>			-4	11	-8
<b>Kvadrat odstupanja</b>			48.46	491.51	246.06
<b>σ (standardno odstupanje)</b>	16.19	8%	ZADOVOLJAVA	ZADOVOLJAVA	ZADOVOLJAVA
<b>2 σ (dvostruko standardno odstupanje)</b>	32.38	0.16	ZADOVOLJAVA	ZADOVOLJAVA	ZADOVOLJAVA

**Prosječna vrijednost - zemljište II kategorije, za Kis<sub>max</sub> =0.48**

**197**

**€ / m<sup>2</sup>**

## Procijenjena vrijednost nekretnina na:

dan kakvoće 23.08.2025.  
dan vrednovanja 23.08.2025. :

k.č.br. u k.o. Poreč	Površina k.č. (m <sup>2</sup> )	Vrsta kor.	Kismax	jedinična vrijednost zemljišta II kat. (€/m <sup>2</sup> )	Površina služn. (m <sup>2</sup> )	Ukupna vrijednost (€/m <sup>2</sup> )	Naknada za sl. (€)	Ukupna vrijednost (€/m <sup>2</sup> )
2435/9	735	S	0.48	197.00	60.00	144,795.00	3,546.00	<b>141,249.00</b>
2435/10	667	S	0.48	192.00		128,064.00		<b>128,064.00</b>
2435/11	667	S	0.45	192.00		128,064.00		<b>128,064.00</b>
2435/14	821	S	0.45	192.00		157,632.00		<b>157,632.00</b>
2435/15	780	S	0.45	192.00		149,760.00		<b>149,760.00</b>
2435/16	790	S	0.45	192.00	40.00	151,680.00	2,304.00	<b>149,376.00</b>

Naknada za služnost obračunata je u visini do 30% procijenjene vrijednosti zemljišta, za površinu zemljišta na kojoj je služnost zasnovana.

U procijenjenu vrijednosti nisu uračunati porezi.

### 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 elementi.

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

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

### 9 Prilozi i dokumentacija

U elaboratu su sadržani svi prilozi, podaci o vrijednosti nekretnina. Izvatci iz zemljišne knjige, preslik katastra, lokacijske informacije, pisani zadatak i dopuna pisanog zadatka Naručitelja 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



## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A  
Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1045	ORANICA			286	
2.	1046	ORANICA			451	
3.	1047	PAŠNJAK			22850	
4.	1048	PUT			840	
5.	1056	LIVADA			6215	
6.	1057/1	ORANICA			109286	
7.	1058/1	VOĆNJAK I ORANICA			11936	
8.	1074	ORANICA			4611	
9.	1075	PAŠNJAK			4634	
10.	1076	ŠUMA			34661	
11.	1077	PAŠNJAK			11502	
12.	1078/1	LIVADA			54405	
13.	1079	PAŠNJAK			8938	
14.	1080	ORANICA			2421	
15.	1081	PAŠNJAK			6958	
16.	1200	ORANICA			905	
17.	1202	PAŠNJAK			290	
18.	1235	ŠUMA			4047	
19.	1236	PUT			69	
20.	1252	PAŠNJAK			275	
21.	1254	ŠUMA			11142	
22.	1255	ŠUMA			723	
23.	1256/1	ORANICA MASLINIK			135558 2000 133558	
24.	1257	PUT			495	
25.	1260/1	VOĆNJAK			136629	

**A**  
**Posjedovnica**  
**PRVI ODJELJAK**

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
26.	1261	PAŠNJAK			562	
27.	1262	PUT			692	
28.	1263	ŠUMA			2404	
29.	1264	PAŠNJAK			2191	
30.	1265/1	PAŠNJAK I PUT			1250	
31.	1317	PAŠNJAK			3275	
32.	1321	PAŠNJAK			1571	
33.	1517	PAŠNJAK			4671	
34.	1519	VINOGRAD			21167	
35.	1520	PAŠNJAK			2401	
36.	1521	PUT			469	
37.	1522	VINOGRAD			25485	
38.	1523	PUT			935	
39.	1524/1	VINOGRAD			15306	
40.	1525	PUT			681	
41.	1526	VINOGRAD			23055	
42.	1527	PUT			769	
43.	1528	VINOGRAD			13732	
44.	1529/1	PAŠNJAK			1469	
45.	1530	PUT			342	
46.	1531	VINOGRAD			7283	
47.	1532	PAŠNJAK			1283	
48.	1533/1	PAŠNJAK			6191	
49.	1534	PUT			927	
50.	1535	PAŠNJAK			818	
51.	1536	VINOGRAD			25415	
52.	1537	PUT			514	
53.	1538	VINOGRAD			22622	
54.	1539	PUT			226	
55.	1540	VINOGRAD			5738	
56.	1541/1	PAŠNJAK			5850	
57.	1970/1	PAŠNJAK			1671	
58.	1970/2	PAŠNJAK			997	
59.	2256/1	MALI MAJ PAŠNJAK			9059 9059	

**A**  
**Posjedovnica**  
**PRVI ODJELJAK**

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
60.	2256/2	MALI MAJ PUT			1408 1408	
61.	2435/2	PAŠNJAK			5082	
62.	2435/3	PAŠNJAK			180	
63.	2435/4	PAŠNJAK			369	
64.	2435/5	PAŠNJAK			941	
65.	2435/6	DVORIŠTE I IZGRAĐENO ZEMLJIŠTE			237	
66.	2435/7	PAŠNJAK			70	
67.	2435/8	DVORIŠTE			9	
68.	2435/9	PAŠNJAK			735	
69.	2435/10	PAŠNJAK			667	
70.	2435/11	PAŠNJAK			667	
71.	2435/13	PAŠNJAK			1098	
72.	2435/14	PAŠNJAK			821	
73.	2435/15	PAŠNJAK			780	
74.	2435/16	PAŠNJAK			790	
75.	2435/17	PAŠNJAK			54	
76.	2435/18	PAŠNJAK			3067	
77.	2485	ZGRADA I ORANICA			4123	
		<b>UKUPNO:</b>			<b>802246</b>	

**B**  
**Vlastovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
<b>1. Vlasnički dio: 1/1</b>		
<b>REPUBLIKA HRVATSKA</b>		
2.1	Zabilježuje se odbijena molba Istarske Županije pod posl. br. Z-2230/03.-	
8.1	Primljeni, 17. prosinca 2004. Z-5635/04 Na temelju potvrde od 15.12.2004, Ureda državne uprave u Istarskoj Županiji, služba za prostorno uređenje, zaštitu okoliša, graditeljstvo i imovinsko pravne poslove Ispostava Poreč, zabilježuje se spor na k.č.br. 1057/1, upisanoj u A.-	
9.1	Zaprimljeno 09.03.2005. broj Z-1009/2005 Na temelju Potvrde od 08.03.2005., klase: 943-01/05-01/6., preslika Zahtjeva za naknadu oduzete imovine po odredbama zakona o naknadama oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine ("Narodne novine broj 92/96), zabilježuje se spor - za pokretanje postupka denacionalizacije na nekretnine upisane u A i to na k.č.broj 1057/1 i 1058.	
11.1	Zaprimljeno 15.09.2006. broj Z-5301/06 Zabilježuje se odbijen prijedlog Agrolagune d.d. Poreč, pod posl. brojem Z - 5301/06.	

**B**  
**Vlastovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
13.1	Zaprimljeno 29.05.2008. broj Z-2846/08 Na temelju Prijedloga Ured državne uprave u Istarskoj županiji služba za prostorno uređenje, zaštitu okoliša, graditeljstvo i imovinsko prave poslove - Ispostava Poreč od 26. 05. 2008. godine, klasa: UP/I-943-04/08-01/50 zabilježuje se postupak izvlaštenja radi izgradnje zaobilaznice Grada Poreč - III faza na nekretnini upisanoj u A i to na k.č.broj 1058.	
14.1	Zaprimljeno 29.05.2008. broj Z-2846/08 Na temelju Prijedloga Ured državne uprave u Istarskoj županiji služba za prostorno uređenje, zaštitu okoliša, graditeljstvo i imovinsko prave poslove - Ispostava Poreč od 26. 05. 2008. godine, klasa: UP/I-943-04/08-01/50 zabilježuje se postupak izvlaštenja radi izgradnje zaobilaznice Grada Poreč - III faza na nekretnini upisanoj u A i to na k.č.broj 1533 i 1541.	

**C**  
**Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Zaprimljeno 13.07.2012. broj Z-3621/12 Na temelju Ugovora o služnosti na zemljištu u vlasništvu Republike Hrvatske od 21. svibnja 2012. godine uknjižuje se pravo stvarne služnosti radi izgradnje fekalne kanalizacije Stari Červar u širini od 126 m2 na nekretnini k.č.broj 1200 upisanoj u A, u korist: <b>ODVODNJA POREČ D.O.O. ZA DJELATNOST JAVNE ODVODNJE, OIB: 67294322519, POREČ, MLINSKA 1</b>		
2.			
2.2	Zaprimljeno 16.09.2019.g. pod brojem Z-13345/2019  ZABILJEŽBA, PRIGOVOR, Temeljem odredbe članka 127.stavak 1. Zakona o zemljišnim knjigama, zabilježuje se prigovor protustranke Republike Hrvatske, OIB: 52634238587, zastupana po Općinskom državnom odvjetništvu u Pazinu, podnesenog dana 12. rujna 2019. protiv rješenja ovoga suda zemljišnoknjižnog odjela Poreč-Parenzo poslovni broj Z-6868/2019 od dana 20. kolovoza 2019.		na 2.1
3.			
3.1	Zaprimljeno 17.06.2021.g. pod brojem Z-10240/2021  UKNJIŽBA, PRAVO ZAKUPA, Na temelju Ugovora o uređenju međusobnih odnosa u svezi korištenja poljoprivrednog zemljišta u vlasništvu države, Klasa: 320-2/97-1/424, urbroj: 525-09-97-01- ŽLS od 09. prosinca 1997. godine (ovjeren kod javnog bilježnika pod br. OV-9469/97, OV-5112/2018, OV- 3241/2021), prijedloga Ur.broj: 456/21 od 09. srpnja 2021. Posjedovnog lista broj 184 k.o. Vabriga -Poreč od 22.10.2010. (stanje na dan 31.12.1997.), Posjedovnog lista broj 186 k.o. Vabriga -Poreč od 22.10.2010. (stanje na dan 31.12.1997.) i Posjedovnog lista broj 1807 Poreč -Poreč od 22.10.2010. (stanje na dan 31.12.1997.) - uknjižba prava zakupa na k.č.br. 1254,1256/1,1260/1 za razdoblje do 31. prosinca 2040. godine u korist: <b>AGROLAGUNA D.O.O., OIB: 84196188473, MATE VLAŠIĆA 34, POREČ - PARENZO 52440 POREČ (PARENZO)</b>		
4.			
4.1	Zaprimljeno 16.02.2022.g. pod brojem Z-2902/2022  UKNJIŽBA, STVARNA SLUŽNOST na k.č. 2435/5, UGOVOR O OSNIVANJU PRAVA SLUŽNOSTI NA ZEMLJIŠTU U VLASNIŠTVU RH BROJ: 475-03/2021 OVJEREN U UREDU JAVNOG BILJEŽNIKA SANDE PANDŽA POSL. BR. OV-366/2022 16.12.2021, ELABORAT NEPOTPUNOG IZVLAŠTENJA 25.09.2018, uknjižuje se pravo služnosti radi dogradnje kanalizacijske mreže naselja Srednji Špadići faza I i to po dijelu k.č.broj 2435/5 upisane u A, u korist:		

**C**  
**Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	<b>ODVODNJA POREČ DRUŠTVO S OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU ZA DJELATNOST JAVNE ODVODNJE, OIB: 67294322519, MLINSKA 1, POREČ - PARENZO 52440 POREČ (PARENZO)</b>		
<b>5.</b>			
5.1	<p>Zaprimljeno 23.11.2022.g. pod brojem Z-22483/2022</p> <p>Prvenstveni red upisa: Z-6868/2019</p> <p>UKNJIŽBA, STVARNA SLUŽNOST na k.č. 1056, 1260/1, 1261, 1517, 1519, 1534, 1535, 1536, 1541/1, UGOVOR O OSNIVANJU PRAVA SLUŽNOSTI NA POLJOPRIVREDNOM ZEMLJIŠTU I VLASNIŠTVU REPUBLIKE HRVATSKE NA PODRUČJU K.O. NOVA VAS, K.O. FRATA I K.O. POREČ, KLASA: 320-21/16-01/100, OVJEREN PO JAVNOM VESNI PUČAR (BROJ OV-2371/2019), 20.11.2018, GEODETSKI ELABORAT ZA UPIS PRAVA SLUŽNOSTI K.O. POREČ (U ZBIRCI ISPRAVA POSLOVNI BROJ Z-24287/2018), OZNAKE 348/2015, 22.10.2015, uknjižba prava služnosti radi izgradnje sustava javnog navodnjavanja Červar Porat - Bašarinka, na kč.br. 1056 površina služnosti od 549 m2, na kč.br. 1261 površina služnosti od 61 m2, na kč.br. 1517 površina služnosti od 1223 m2, na kč.br. 1519 površina služnosti od 88 m2, na kč.br. 1534 površina služnosti od 13 m2, na kč.br. 1535 površina služnosti od 1 m2, na kč.br. 1536 površina služnosti od 1507 m2, na kč.br. 1260/1 površina služnosti od 1426 m2 i na kč.br. 1541/1 površina služnosti od 1186 m2, za korist:</p> <p><b>ISTARSKA ŽUPANIJA - REGIONE ISTRIANA, OIB: 90017522601, DRŠČEVKA 3, 52000 PAZIN</b></p>		

**Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 18.08.2025.**

*Izvadak je upisan pod OSS evidencijskim brojem 650667/2025*



**Kontrolni broj: 332254084b376b0**

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 potvrđuje 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.: 2435/10 , 2435/11 , 2435/14 , 2435/15 , 2435/16 i druge.

Stanje na dan: 23.08.2025.

OSS evidencijski broj: 2263051/2025

## IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000

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: 33333836e27611



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

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 21.08.2025. 09:10

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: POREČ (Mbr. 323748)

Posjedovni list: 5629

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

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		1818/9	ROČKA PUT	11 11	41		
		2435/2	ŠPADIĆI PAŠNJAK	5082 5082	40		
		2435/3	ŠPADIĆI PAŠNJAK	180 180	40		
		2435/4	ŠPADIĆI PAŠNJAK	369 369	40		
		2435/5	ŠPADIĆI PAŠNJAK	941 941	40		
		2435/6	ŠPADIĆI DVORIŠTE IZGRAĐENO ZEMLJIŠTE	237 227 10	40, 401		
		2435/7	ŠPADIĆI PAŠNJAK	70 70	40		
		2435/8	ŠPADIĆI DVORIŠTE	9 9	40		
		2435/9	ŠPADIĆI PAŠNJAK	735 735	40		
		2435/10	ŠPADIĆI PAŠNJAK	667 667	40		
		2435/11	ŠPADIĆI PAŠNJAK	667 667	40		
		2435/13	ŠPADIĆI PAŠNJAK	1098 1098	40		

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m <sup>2</sup>	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		2435/14	ŠPADIĆI	821	40		
			PAŠNJAK	821			
		2435/15	ŠPADIĆI	780	40		
			PAŠNJAK	780			
		2435/16	ŠPADIĆI	790	40		
			PAŠNJAK	790			
		2435/17	ŠPADIĆI	54	40		
			PAŠNJAK	54			
		2435/18	ŠPADIĆI	3067	40		
			PAŠNJAK	3067			
<b>Ukupna površina katastarskih čestica</b>				<b>15578</b>			

NAPOMENA: Ovaj prijepis posjedovnog lista nije dokaz o vlasništvu na katastarskim česticama upisanim u posjedovnom listu.



REPUBLIKA HRVATSKA

Istarska županija

Grad Poreč

Upravni odjel za prostorno uređenje i gradnju

KLASA: 350-05/24-10/000041

URBROJ: 2163-6-10/02-24-0003

Poreč, 06.03.2024.

➤ SILVIO LABINJAN  
HR-52440 Poreč - Parenzo, BERNARDA  
PARENTINA 14

**Predmet: Lokacijska informacija**

- dostavlja se

Dostavljamo Vam za traženo zemljište broj 2435/9 i druge 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:

- DPU stambenog naselja "Srednji Špadići" u Poreču (Službeni glasnik Grada Poreča broj 9/08)

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

Čestice oznake k.č. 2435/9, 2435/10 i 2435/11 k.o. Poreč, nalaze se u obuhvatu Detaljnog plana uređenja stambenog naselja Srednji Špadići u Poreču, DPU.

Prema kartografskom prikazu DPU-a 1. „Detaljna namjena površina“, čestice se nalaze u zoni stambene namjene oznake S;

Prema kartografskom prikazu DPU-a 3. „Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina“, čestice se nalaze u zoni „nove gradnje – obiteljske kuće oznake O;

Prema kartografskom prikazu UPU-a 4. „Uvjeti građenja“, čestica oznake k.č. 2435/9 nosi oznaku građevne čestice „69“, čestica oznake k.č. 2435/10 nosi oznaku građevne čestice „68“, a čestica oznake k.č. 2435/11 nosi oznaku građevne čestice „67“. Kartografskim prikazom određen je i gradivi dio i obavezni građevni pravac za svaku pojedinu građevnu česticu.

Osim navedenog uvjeti gradnje za predmetne čestice sukladno njihovoj građevnoj oznaci određeni su i u točki 2.7. Tablici 1. DPU\_a - izgrađenost, namjena, visina i broj etaža te iskorištenost i gustoća izgrađenosti.

Za izdavanje akta za građenje potrebno je dokazati da građevna čestica ima neposredan pristup na javnu prometnu površinu sukladno važećoj prostorno planskoj dokumentaciji..

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

Nema.

**IV. Obveze donošenja urbanističkog plana uređenja**

Postoji obaveza izrade urbanističkog plana uređenja, urbanistički plan je donesen.

KLASA: 350-05/24-10/000041, URBROJ: 2163-6-10/02-24-0003

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

1/2



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

Odluke o izradi izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Grada Poreča i generalnog urbanističkog plana od 05.07.2018. godine, objavljene 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.

PROČELNIK  
Nataša Simonelli, dipl.iur.

DOSTAVITI:

– elektroničku ispravu putem elektroničkog sustava (<https://dozvola.mgipu.hr>), te ovjereni ispis elektroničke isprave putem pošte

– SILVIO LABINJAN  
HR-52440 Poreč - Parenzo, BERNARDA PARENTINA 14



**Elektronički potpis**

sukladno uredbi (EU) broj 910/2014

Verodostojnost ovog dokumenta možete provjeriti

koristeći QR kod. Skeniranjem ovog dokumenta,

kao što biste mogli potvrditi vjerodostojnost. Na ovaj

način možete pobliže pogledati dokument u računalnom obliku.

**NATAŠA SIMONELLI**

**GRAD POREČ**

Potpisano: 06.03.2024.





**REPUBLIKA HRVATSKA**

**Istarska županija**

**Grad Poreč**

**Upravni odjel za prostorno uređenje i gradnju**

KLASA: 350-05/25-10/000086

URBROJ: 2163-6-10/04-25-0003

Poreč, 30.04.2025.

➤ **DUŠKO KIŠBERI**  
HR-52440 Poreč - Parenzo, ROVINJSKA 29

**Predmet: Lokacijska informacija**

- dostavlja se

Dostavljamo Vam za traženo zemljište broj kč. 2435/14, kč. 2435/15, kč. 2435/16 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)
- Detaljni plan uređenja stambenog naselja "Srednji Špadići" u Poreču (Službeni glasnik Grada Poreča broj 9/08)

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

k.č. 2435/14, k.č. 2435/15 i k.č. 2435/16 nalaze se unutar granica građevinskog područja u zoni stambene namjene.

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

Oblici korištenja prema DPU: nova gradnja.

**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, objavljene 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 4. Uredbe o tarifi upravnih pristojbi (Narodne novine, broj 156/22) plaćena je u iznosu 2,65 eura.

VIŠI STRUČNI SURADNIK ZA PROSTORNO  
UREĐENJE I GRADNJU  
Stefani Jelenić, mag.ing.aedif.

DOSTAVITI:

- elektroničku ispravu putem elektroničkog sustava (<https://dozvola.mgipu.hr>), te ispis elektroničke isprave putem pošte
  - DUŠKO KIŠBERI
  - HR-52440 Poreč - Parenzo, ROVINJSKA 29





## Elektronički potpis

sukladno uredbi (EU) broj 910/2014

Vjerodostojnost ovog dokumenta možete provjeriti skeniranjem QR koda. Skeniranjem ovog koda, sustav će Vas preusmjeriti na stranice izvornika ovog dokumenta, kako biste mogli potvrditi autentičnost. Njegova vjerodostojnost u ovom digitalnom obliku, valjana je i istovjetna potpisanom dokumentu u fizičkom obliku.

**STEFANI JELENIĆ**  
GRAD POREČ - PARENZO  
Potpisano: 30.04.2025.





**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: 940-01/25-01/86  
URBROJ/N:PROT: 2163-24-01/6-25-13  
Pula – Pola, 28. svibnja 2025.

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

**PREDMET:** Duško Kišberi, rješavanje imovinsko-pravnih odnosa za k.č.br. 2435/9, k.č.br. 2435/10, k.č.br. 2435/11, k.č.br. 2435/14, k.č.br. 2435/15, k.č.br. 2435/16, sve k.o. Poreč (neizgrađeno građevinsko zemljište), kupnja nekretnine putem javnog nadmetanja/javnog prikupljanja ponuda sukladno odredbi članka 24. 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 procjemenog elaborata za procjenu tržišne vrijednosti k.č.br. 2435/9, k.č.br. 2435/10, k.č.br. 2435/11, k.č.br. 2435/14, k.č.br. 2435/15, k.č.br. 2435/16, sve k.o. Poreč (neizgrađeno građevinsko zemljište) – zadatak za izradu procjemenog elaborata  
- dostavlja se

Veza: Naši predmeti KLASA: 940-01/24-01/467 – Silvio Labinjan, Predmet KLASA: 940-01/24-01/906 – Nenad Rigović, Predmet KLASA: 940-01/24-01/957 – Zoran Rabar, Predmet KLASA: 940-01/24-01/1313 – Jere Juršin, Predmet KLASA: 940-01/24-01/2107 – Sarh d.o.o.

Za potrebe postupanja u predmetu - KLASA: 940-01/25-01/86, zahtjev Duško Kišberi i gore navedenim predmetima za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa za k.č.br. 2435/9, površine 735 m<sup>2</sup>, k.č.br. 2435/10, površine 667 m<sup>2</sup>, k.č.br. 2435/11, površine 667 m<sup>2</sup>, k.č.br. 2435/14, površine 821 m<sup>2</sup>, k.č.br. 2435/15, površine 780 m<sup>2</sup>, k.č.br. 2435/16, površine 790 m<sup>2</sup>, sve k.o. Poreč (neizgrađeno građevinsko zemljište), upisanog prava vlasništva Republike Hrvatske za dio 1/1, u svrhu kupnje označenih nekretnina putem javnog nadmetanja/javnog prikupljanja ponuda sukladno odredbi članka 24. 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 procjemenog elaborata koji obuhvaća procjenu tržišne vrijednosti nekretnina k.č.br. 2435/9, k.č.br. 2435/10, k.č.br. 2435/11, k.č.br. 2435/14, k.č.br. 2435/15, k.č.br. 2435/16, sve k.o. Poreč (neizgrađeno

građevinsko zemljište), u svrhu kupnje navedenih nekretnina, temeljem Ugovora o jednostavnoj nabavi Usluge izrade procjemenih elaborata u postupcima raspolaganja nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske, Broj ugovora: 251289-216324, KLASA: 406-01/25-02/97, URBROJ: 2163-04-03/6-25-11 od 21.05.2025.

Zadatak izvršitelja vještakinje/procjeniteljice Ane Hećimović iz trgovačkog društva Alpha consulting d.o.o., Pula, Lošinjska ulica 19A je izrada procjemenog elaborata, koji obuhvaća procjenu tržišne vrijednosti u k.o. Poreč za k.č.br. 2435/9, koja nosi oznaku buduće građevne čestice br. 69, k.č.br. 2435/10 koja nosi oznaku buduće građevne čestice br. 68, k.č.br. 2435/11 koja nosi oznaku buduće građevne čestice br. 67, k.č.br. 2435/14 koja nosi oznaku buduće građevne čestice br. 71, k.č.br. 2435/15 koja nosi oznaku buduće građevne čestice br. 72, k.č.br. 2435/16 koja nosi oznaku buduće građevne čestice br. 73, sve sukladno odredbama DPU stambenog naselja „Srednji Špadići“ (Službeni glasnik Grada Poreča broj 9/08) i dostavljenim Lokacijskim informacijama od 06.03.2024. i 30.04.2025., a u svrhu kupnje navedenih nekretnina 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.).

Izvršitelj vještakinja/procjeniteljica Ana Hećimović iz trgovačkog društva Alpha consulting d.o.o., Pula, Lošinjska ulica 19A dužna je prilikom izrade procjemenog 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 procjemenog elaborata.

Procjemeni elaborat za označenu nekretninu 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 od 2 mjeseca od dana sklapanja ugovora o nabavi usluga izrade procjemenih elaborata u postupcima raspolaganja nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske, a sve sukladno odredbama Ugovora o jednostavnoj nabavi Usluge izrade procjemenih elaborata u postupcima raspolaganja nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske, Broj ugovora: 251289-216324.

S poštovanjem

PRILOZI:

- Lokacijska informacija od 06.03.2024. i 30.04.2025.
- Uvid u DPU stambenog naselja „Srednji Špadići“.

VIŠI STRUČNI SURADNIK  
ZA POSLOVE UPRAVLJANJA NEKRETNINAMA  
U VLASNIŠTVU REPUBLIKE HRVATSKE  
Emanuel Vitasović

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: Emanuel Vitasović, Istarska županija - Regione Istriana

Datum: 28.05.2025 14:15:50

Certifikat: 24eb8914d2348c08000000005fc44251

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

Hash: SHA256 RSA





**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: 940-01/25-01/86  
URBROJ/N:PROT: 2163-24-01/6-25-15  
Pula – Pola, 08. kolovoza 2025.

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

**PREDMET:** Duško Kišberi, rješavanje imovinsko-pravnih odnosa za k.č.br. 2435/9, k.č.br. 2435/10, k.č.br. 2435/11, k.č.br. 2435/14, k.č.br. 2435/15, k.č.br. 2435/16, sve k.o. Poreč (neizgrađeno građevinsko zemljište), kupnja nekretnine putem javnog nadmetanja/javnog prikupljanja ponuda sukladno odredbi članka 24. 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 procjemenog elaborata za procjenu tržišne vrijednosti k.č.br. 2435/9, k.č.br. 2435/10, k.č.br. 2435/11, k.č.br. 2435/14, k.č.br. 2435/15, k.č.br. 2435/16, sve k.o. Poreč (neizgrađeno građevinsko zemljište)  
- dopuna zadatka za izradu procjemenog elaborata, dostavlja se

Veza: Naši predmeti KLASA: 940-01/24-01/467 – Silvio Labinjan, Predmet KLASA: 940-01/24-01/906 – Nenad Rigović, Predmet KLASA: 940-01/24-01/957 – Zoran Rabar, Predmet KLASA: 940-01/24-01/1313 – Jere Juršin, Predmet KLASA: 940-01/24-01/2107 – Sarh d.o.o.

Za potrebe postupanja u predmetu - KLASA: 940-01/25-01/86, zahtjev Duško Kišberi i gore navedenim predmetima za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa za k.č.br. 2435/9, površine 735 m<sup>2</sup>, k.č.br. 2435/10, površine 667 m<sup>2</sup>, k.č.br. 2435/11, površine 667 m<sup>2</sup>, k.č.br. 2435/14, površine 821 m<sup>2</sup>, k.č.br. 2435/15, površine 780 m<sup>2</sup>, k.č.br. 2435/16, površine 790 m<sup>2</sup>, sve k.o. Poreč (neizgrađeno građevinsko zemljište), upisanog prava vlasništva Republike Hrvatske za dio 1/1, u svrhu kupnje označenih nekretnina putem javnog nadmetanja/javnog prikupljanja ponuda sukladno odredbi članka 24. 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 dopuna zadatka za izradu procjemenog elaborata koji obuhvaća procjenu tržišne vrijednosti nekretnina k.č.br. 2435/9, k.č.br. 2435/10, k.č.br. 2435/11, k.č.br. 2435/14, k.č.br. 2435/15, k.č.br. 2435/16, sve k.o. Poreč (neizgrađeno

građevinsko zemljište), u svrhu kupnje navedenih nekretnina, temeljem Ugovora o jednostavnoj nabavi Usluge izrade procjembjenih elaborata u postupcima raspolaganja nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske, Broj ugovora: 251289-216324, KLASA: 406-01/25-02/97, URBROJ: 2163-04-03/6-25-11 od 21.05.2025.

Vještakinja/procjeniteljica Ana Hećimović iz trgovačkog društva Alpha consulting d.o.o., Pula, Lošinjska ulica 19A može izvršiti procjenu tržišne vrijednosti gore označenih nekretnina u k.o. Poreč u jednom procjembjenom elaboratu, te ova dopuna zadatka za izradu procjembjenog elaborata predstavlja sastavni dio zadatka za izradu procjembjenog elaborata.

S poštovanjem

VIŠI STRUČNI SURADNIK  
ZA POSLOVE UPRAVLJANJA NEKRETNINAMA  
U VLASNIŠTVU REPUBLIKE HRVATSKE  
Emanuel Vitasović

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: Emanuel Vitasović, Istarska županija - Regione Istriana

Datum: 08.08.2025 11:24:19

Certifikat: 24eb8914d2348c08000000005fc44251

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

Hash: SHA256 RSA



## IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA – KUPOPRODAJA ZEMLJIŠTA

Zatražio/la: ANA HEĆIMOVIĆ (48382717379)

ID Izvotka: Neslužbena verzija

1	R.BR. NEKRETNINE	1	2	3	4	5	6	
2	VRSTA UGOVORA	KP	KP	KP	KP	KP	KP	
3	ADRESA	KVAJERA, POREČ - PARENZO	, POREČ - PARENZO	, POREČ - PARENZO	, POREČ - PARENZO	BRAČKA, POREČ - PARENZO	, POREČ - PARENZO	
4	VRSTA NEKRETNINE	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ	
5	K.Č.	2250/1	2688/2	2203	1963/1,1964/1,1983/9	2505/3	1964/4	
6	K.O.	POREČ	POREČ	POREČ	POREČ,POREČ,POREČ	POREČ	POREČ	
7	POVRŠINA IZ ZK.UL. (m <sup>2</sup> )	949	500	448	1385	528	1054	
8	POVRŠINA U PROMETU (m <sup>2</sup> )	949	500	448	1385	528	1054	
9	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU							
10	K.Č.	2250/1	2688/2	2203	1963/1, 1964/1, 1983/9	2505/3	1964/4	
11	K.O.	POREČ	POREČ	POREČ	POREČ	POREČ	POREČ	
12	NAMJENA	S	S	S	S	S	S	
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	
14	KOEFIČIJENT ISKORISTIVOSTI	Ki max	1,5;	0,39;	1,5;	1,5;	0,72;	1,5;
		Kin max						
15	CIJENA PO m <sup>2</sup> POVRŠINE (EUR/m <sup>2</sup> )	252,90	160,00	180,00	151,62	220,00	208,73	
16	PODLIJEŽE NAPLATI PDV	NE	NE	NE	NE	NE	NE	
	UKLJUČEN PDV	NE	NE	NE	NE	NE	NE	
17	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	28.12.2021	16.09.2021	12.12.2022	04.01.2023	13.07.2023	07.10.2022	
18	CIJENOVNI BLOK	POREČ - STAMBENO 10	POREČ - STAMBENO 10	POREČ - STAMBENO 10	POREČ - STAMBENO 10	POREČ - STAMBENO 10	POREČ - STAMBENO 10	
19	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		KP	KP	KP	KP	KP	KP	KP
3	ADRESA		, POREČ - PARENZO	BRAČKA, POREČ - PARENZO	, POREČ - PARENZO	ISTARSKA, POREČ - PARENZO	, POREČ - PARENZO	VINJA, POREČ - PARENZO	GORNJI ŠPADIĆI, POREČ - PARENZO
4	VRSTA NEKRETNINE		GZ	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ
5	K.Č.	ZEMLJIŠNA KNJIGA	1964/4	2511	2676/2	1924	2687/1	2203	2462/1,2462/6
6	K.O.		POREČ	POREČ	POREČ	3	POREČ	POREČ	POREČ,POREČ
7	POVRŠINA IZ ZK.UL. (m <sup>2</sup> )		1054	526	1022	705	848	448	780
8	POVRŠINA U PROMETU (m <sup>2</sup> )		1054	526	1022	705	848	448	780
9	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU								
10	K.Č.	KATASTAR	1964/4	2511	2676/2	1924/3	2687/1	2203	2462/1, 2462/2, 2462/6
11	K.O.		POREČ	POREČ	POREČ	POREČ	POREČ	POREČ	POREČ
12	NAMJENA		S	S	S	S	S	S	S
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA		1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA
14	KOEFIČIJENT ISKORISTIVOSTI	Ki max	1,5;	0,87;	0,9;	1,2;	0,45;	1,5;	1,5;
		Kin max							
15	CIJENA PO m <sup>2</sup> POVRŠINE (EUR/m <sup>2</sup> )		213,47	319,39	176,13	141,84	188,68	156,25	256,41
16	PODLIJEŽE NAPLATI PDV		NE	NE	NE	NE	NE	NE	NE
	UKLJUČEN PDV		NE	NE	NE	NE	NE	NE	NE
17	DATUM SKLAPANJA UGOVORA		19.12.2023	25.11.2024	28.01.2022	22.08.2022	03.02.2022	24.01.2023	21.12.2022
18	CIJENOVNI BLOK		POREČ - STAMBENO 10	POREČ - STAMBENO 10	POREČ - STAMBENO 10	POREČ - STAMBENO 10	POREČ - STAMBENO 10	POREČ - STAMBENO 10	POREČ - STAMBENO 10
19	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	19	20	
2	VRSTA UGOVORA	KP	KP	KP	KP	KP	KP	KP	
3	ADRESA	, POREČ - PARENZO	, POREČ - PARENZO	, POREČ - PARENZO	GORNJI ŠPADIĆI, POREČ - PARENZO	, POREČ - PARENZO	PALACINA, POREČ - PARENZO	GREGOVO III, POREČ - PARENZO	
4	VRSTA NEKRETNINE	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ	
5	K.Č.	2214/1,2215/1,2219/2,2220/2	2464/1	2464/1	2462/5	2468/1	2212/1	2260/2	
6	K.O.	ZEMLIŠNA KNJIGA	POREČ, POREČ, POREČ	POREČ	POREČ	POREČ	POREČ	POREČ	
7	POVRŠINA IZ ZK.UL. (m <sup>2</sup> )		2384	639	639	782	620	832	338
8	POVRŠINA U PROMETU (m <sup>2</sup> )		2384	639	639	782	620	832	169
9	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU								
10	K.Č.	KATASTAR	2214/1, 2215/1, 2219/2	2464/1	2464/1	2462/5, 2463	2468/1	2212/1	2260/2
11	K.O.		POREČ	POREČ	POREČ	POREČ	POREČ	POREČ	POREČ
12	NAMJENA	S	S	S	S	S	S	S	
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA	
14	KOEFIČIJENT ISKORISTIVOSTI	Ki max	1,5;	1,5;	1,5;	1,5;	1,5;		
		Kin max					0,9;		
15	CIJENA PO m <sup>2</sup> POVRŠINE (EUR/m <sup>2</sup> )	190,00	295,00	309,86	179,03	177,42	336,54	60,00	
16	PODLIJEŽE NAPLATI PDV	NE	NE	NE	NE	NE	NE	NE	
	UKLUČEN PDV	NE	NE	NE	NE	NE	NE	NE	
17	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	13.01.2023	19.07.2022	19.09.2022	21.02.2025	07.04.2025	31.01.2025	26.07.2022	
18	CJENOVNI BLOK	POREČ - STAMBENO 10	POREČ - STAMBENO 10	POREČ - STAMBENO 10	POREČ - STAMBENO 10	POREČ - STAMBENO 10	POREČ - STAMBENO 10	POREČ - STAMBENO 10	
19	STATUS PODATAKA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	

**Napomene:**

R. BR. NEKRETNINE	K.Č.	NAPOMENA
1	k.č. 2250/1 k.o. POREČ	KUPAC JE NOSITELJ PRAVA GRAĐENJA I ISHODOVAO JE GRAĐEVINSKU DOZVOLU.
4	k.č. 1963/1, 1964/1, 1983/9 k.o. POREČ	KUPOPRODAJNIM UGOVOROM OBUHVAĆENE SU: -K.Č. 1964/1 UKUPNE POVRŠINE 1053 M2, K.Č. 1963/1 UKUPNE POVRŠINE 315 M2 I K.Č. 1983/9 UKUPNE POVRŠINE 17 M2, SVE K.O. POREČ. S2 NAMJENA
7	k.č. 1964/4 k.o. POREČ	NAMJENA S2
8	k.č. 2511 k.o. POREČ	NA PREDMETNOJ ČESTICI POSTOJI UKUJIZBA PRAVA SLUŽNOSTI.
13	k.č. 2462/1, 2462/2, 2462/6 k.o. POREČ	PREDMET KUPOPRODAJNOG UGOVORA SU K.Č. 2462/1, POVRŠINE 390 M2, K.Č. 2462/2, POVRŠINE 326 M2, TE K.Č. 2462/6, POVRŠINE 64 M2 A SVE ISTE K.O. POREČ. NAMJENA S2.
14	k.č. 2214/1, 2215/1, 2219/2 k.o. POREČ	KUPOPRODAJNIM UGOVOROM OBUHVAĆENE SU: -K.Č. 2214/1 UKUPNE POVRŠINE 1614 M2, -K.Č. 2215/1 UKUPNE POVRŠINE 456 M2, - K.Č. 2220/2 UKUPNE POVRŠINE 237 M2 U DIJELU I K.Č. 2219/2 UKUPNE POVRŠINE 77 M2, SVE K.O. POREČ.
15	k.č. 2464/1 k.o. POREČ	S2 NAMJENA
16	k.č. 2464/1 k.o. POREČ	S2 NAMJENA
17	k.č. 2462/5, 2463 k.o. POREČ	PREDMET KUPOPRODAJNOG UGOVORA ČINE K.Č. 2462/5, POVRŠINE 390 M2 TE K.Č. 2463, POVRŠINE 392 M2, A OBE ISTE K.O. POREČ.
19	k.č. 2212/1 k.o. POREČ	NA PREDMETNOJ NEKRETNINI POSTOJI UKUJIZBA ZALOŽNOG PRAVA.

Ovaj izvadak izdaje se u svrhu utvrđivanja vrijednosti nekretnine na adresi , POREČ - PARENZO odnosno na k.č. 2435/15; 2435/14; 2435/16; 2435/11; 2345/10; 2435/9 k.o. POREČ, POREČ; POREČ, POREČ; POREČ, POREČ; POREČ, POREČ; POREČ, POREČ; POREČ, POREČ; POREČ, POREČ.

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

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

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

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

KLASA: 364-02/25-01/218

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

IZRADIO/IZRADILA:  
SAMANTA ROJNIĆ

ODOBRIO/ODOBRILA:

PULA-POLA, 7.8.2025.

**SAMANTA  
ROJNIĆ**

Digitalno potpisao:  
**SAMANTA ROJNIĆ**  
Datum: 2025.08.07  
11:02:07 +02'00'

**POJAŠNJENJA SKRAĆENIH NAZIVA:**

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

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

**NAMJENA:** GP\_IZGRAĐENO - građevinsko područje - izgrađeni dio, GP\_NEIZGRAĐENO - građevinsko područje - neizgrađeni dio, I - gospodarska namjena, I1 - gospodarska namjena - pretežito industrijska, I2 - gospodarska namjena - pretežito zanatska, E - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina (eksploatacijsko polje), E1 - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina – energetske, E2 - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina - geotermalne vode, E3 - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina – ostalo, H - površine uzgajališta (akvakultura), K - poslovna namjena, K1 - poslovna namjena - pretežito uslužna, K2 - poslovna namjena - pretežito trgovačka, K3 - poslovna namjena - komunalno servisna, T - ugostiteljsko turistička namjena, T1 - ugostiteljsko turistička namjena – hotel, T2 - ugostiteljsko turistička namjena - turističko naselje, T3 - ugostiteljsko turistička namjena – kamp, R - športsko - rekreacijska namjena, R1 - športsko - rekreacijska namjena - golf igralište (PPŽ,PPGZ,PPPPO,PPUO/G), R2 - športsko - rekreacijska namjena - jahački centar/hipodrom (PPŽ,PPGZ,PPPPO,PPUO/G), R3 - športsko - rekreacijska namjena - centar za zimske športove (PPŽ,PPGZ,PPPPO,PPUO/G), R4 - športsko - rekreacijska namjena - teniski centar (PPŽ,PPGZ,PPPPO,PPUO/G), R5 - športsko - rekreacijska namjena - centar za vodene športove (PPŽ,PPGZ,PPPPO,PPUO/G), P - poljoprivredno tlo isključivo osnovne namjene, P1 - poljoprivredno tlo - osobito vrijedno obradivo tlo, P2 - poljoprivredno tlo - vrijedno obradivo tlo, P3 - poljoprivredno tlo - ostala obradiva tla, Š - šuma isključivo osnovne namjene, Š1 - šuma – gospodarska, Š2 - šuma - zaštitna šuma, Š3 - šuma - šuma posebne namjene, PŠ - ostalo poljoprivredno tlo, šume i šumsko zemljište, V - vodne površine (vodotoci, jezera, akumulacije, retencije, ribnjaci), N - posebna namjena, IS - površine infrastrukturnih sustava, G – groblje, S - stambena namjena, M - mješovita namjena, M1 - mješovita namjena - pretežito stambena, M2 - mješovita namjena - pretežito poslovna, M3 - mješovita namjena - povremeno stanovanje, M4 - mješovita namjena - pretežito poljoprivredna gospodarstva, D - javna i društvena namjena, D1 - javna i društvena namjena – upravna, D2 - javna i društvena namjena – socijalna, D3 - javna i društvena namjena – zdravstvena, D4 - javna i društvena namjena – predškolska, D5 - javna i društvena namjena – školska, D6 - javna i društvena namjena - visoko učilište, D7 - javna i društvena namjena – kultura, D8 - javna i društvena

namjena – vjerska, L - turistička - luka posebne namjene, L1 - turistička - luka posebne namjene – privezište, L2 - turistička - luka posebne namjene - turistička luka, L3 - Turistička - luka posebne namjene – marina, L4 - turistička - luka posebne namjene - nautički centar, R1 - športsko rekreacijska namjena - šport (GUP, UPU, DPU), R2 - športsko rekreacijska namjena - rekreacija (GUP, UPU, DPU), R3 - športsko rekreacijska namjena - kupalište (GUP, UPU, DPU), Z - zaštitne zelene površine, Z1 - javne zelene površine - javni park, Z2 - javne zelene površine – igralište, Z3 - javne zelene površine - odmorište, vrt, I – (ZG) proizvodna namjena (GUP, UPU, DPU), G – (ZG) gospodarska namjena (GUP, UPU, DPU), Z2 – (ZG) gradske park-šume (GUP, UPU, DPU), Z3 – (ZG) tematski park (GUP, UPU, DPU), Z4 – (ZG) javne gradske površine – tematske zone (GUP, UPU, DPU), GB – (ZG) groblje

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](mailto:ana.procjene@gmail.com)

## PROCJEMBENI ELABORAT tržišne vrijednosti nekretnine



NEKRETNINA:	k.č.br. 2975/2	k.č.br. 2975/3	k.č.br. 2975/4	k.o. Poreč
	k.č.br. 2975/5	k.č.br. 2975/6		

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

SVRHA: kupnja nekretnina putem javnog nadmetanja/javnog prikupljanja  
ponuda sukladno odredbi članka 24. Zakona o upravljanju  
nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske -  
DRŽAVNA IMOVINA

ELABORAT br: 24-3/2025

NARUČITELJ: ISTARSKA ŽUPANIJA – REGIONE ISTRIANA  
OIB:90017522601, Pazin, Dršćevka 3

Procjeniteljica:

PULA, 24.08.2025.

Ana Hećimović, dipl.ing.građ.

### Sažetak procjene

PODACI		UTVRĐENO	
Naručitelj procjene		ISTARSKA ŽUPANIJA – REGIONE ISTRIANA	
Tip nekretnine, namjena		zemljište unutar granica građevinskog područja	
oznaka u k.o. Poreč	površina zemljišta (m <sup>2</sup> )	Tržišna vrijednost (€)	Tržišna vrijednost- zaokruženo (€)
k.č.br. 2975/2	92	24,012.00	24,000.00
k.č.br. 2975/3	134	27,604.00	28,000.00
k.č.br. 2975/4	127	26,162.00	26,000.00
k.č.br. 2975/5	120	24,720.00	25,000.00
k.č.br. 2975/6	129	26,574.00	27,000.00
Ime procjenitelja , broj ovlaštenja		<b>Ana Hećimović, dipl. ing građ.</b> <b>stalni sudski vještak za područja</b> <b>građevinarstva i procjene vrijednosti</b> <b>nekretnina,</b> <b>Rješenje KLASA:UP/I-710-03/25-01/122,</b> <b>Ur.broj:514-03-04/02-25-09 od 10.04.2025.</b>	



**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 N J 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.



DOSTAVITI:

1. Ana Hećimović, Pula, Lošinjaska ulica 19A
2. Pismohrana-ovdje.



514|UP1710032501122|9



# 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](http://www.tegova.org)

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

Melita Bestvina  
President  
**HDSViP**

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

## 2. Popis primijenjenih propisa te korištene stručne i znanstvene literature

### **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)

### **Ostala dokumentacija**

- Prostorni plan uređenja Grada Poreča (Službeni glasnik Grada Poreča 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 broj 11/01, 9/07, 7/10 i 9/10-pročišćeni tekst, 13/25 , 14-25-pročišćeni tekst)
- Detaljni plan uređenja stambenog naselja "Finida sjever" (Službeni glasnik Grada Poreča br.: 10/11, 4/14)
- Lokacijska informacija za k.č.br. 2975/1, 2975/2, 2975/3, 2975/4, 2975/5 i 2975/6 sve k.o. Poreč, KLASA: 350-05/24-10/000213 , Ur.broj: 2163-6-10/03-24-0003 od 24.11.2024., Grad Poreč - Upravni odjel za prostorno uređenje i gradnju

### 3. Zadatak s danom vrednovanja i odabrana metoda

#### 3.1. Zadatak sa danom vrednovanja

Pisani zadatak naručitelja: Temeljem Dopisa KLASA/CLASSE: 940-01/24-01/1955, UR.BROJ/N:PROT: 2163-24-01/6-25-7 od 28. svibnja 2025.-zadatak za izradu procjemenog elaborata te dopisa: KLASA/CLASSE: 940-01/24-01/1955, UR.BROJ/N:PROT: 2163-24-01/6-25-9 od 08. kolovoza 2025.- dopuna zadatka za izradu procjemenog elaborata, 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, pristupila sam izradi procjene tržišne vrijednosti nekretnina u k.o. Poreč oznake k.č.br. 2975/2, koja čini dio buduće građevne čestice M1-9, k.č.br. 2975/3 koja čini dio buduće građevne čestice S-8, k.č.br. 2975/4 koja čini dio buduće građevne čestice S-6, k.č.br. 2975/5 koja čini dio buduće građevne čestice S-4, k.č.br. 2975/6 koja čini dio buduće građevne čestice S-2, sve sukladno odredbama DPU stambenog naselja Finida - sjever (Službeni glasnik Grada Poreča broj 10/11) i dostavljenoj Lokacijskoj informaciji od 29.11.2024 (neizgrađeno građevinsko zemljište), sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina i Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina. Prema pisanom zadatku naručitelja svrha zadatka je utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine u svrhu kupnje označenih nekretnina putem javnog nadmetanja/javnog prikupljanja ponuda sukladno odredbi članka 24.Zakona o upravljanju nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske („Narodne novine“, br. 155/2023.).

Prema pisanom zadatku nekretnine u k.o. Poreč procjenjuju se kao dijelovi budućih građevnih čestica i to: k.č.br. 2975/2, koja čini dio buduće građevne čestice M1-9, k.č.br. 2975/3 koja čini dio buduće građevne čestice S-8, k.č.br.2975/4 koja čini dio buduće građevne čestice S-6, k.č.br. 2975/5 koja čini dio buduće građevne čestice S-4, k.č.br. 2975/6 koja čini dio buduće građevne čestice S-2, sve sukladno odredbama DPU stambenog naselja Finida - sjever (Službeni glasnik Grada Poreča broj 10/11, 4/14) i dostavljenoj Lokacijskoj informaciji od 29.11.2024.

Dan vrednovanja i dan kakvoće, prema zadatku za izradu procjemenog elaborata, je dan izrade procjemenog elaborata.

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

Dan kakvoće: 24.08.2025.

Dan vrednovanja: 24.08.2025.

#### 3.2. Odabir i opis metode

Odabrana je poredbena metoda koja se zasniva na tržišnoj vrijednosti zemljišta. Poredbenom metodom se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

Za izračun tržišne vrijednosti nekretnine koristit će se, osim faktora vremenskog izjednačenja, slijedeći korekcionni faktori:

a) kategorija zemljišta koja se utvrđuju prema spremnosti katastarske čestice za gradnju na temelju prostornih planova i na temelju tehničkih, stvarnih i gospodarskih obilježja, uzimajući u obzir uvjete zaštite okoliša i ostale utjecajne čimbenike. Zemljište se nalazi unutar granica građevinskog područja.

b) koeficijenti za preračunavanje kojima se preračunavaju razlike u vrijednosti istovrsnih nekretnina zbog odstupanja u njihovim obilježjima.

#### 4. Opis nekretnine

Zemljište je u naravi put odnosno dijelovi istog puta koji je parceliran sukladno planskoj dokumentaciji.

Nekretnine su upisane u zk.ul. 5531 k.o. Poreč:

oznaka k.č. u k.o. Poreč	površina zemljišta (m <sup>2</sup> )	Kultura
2975/2	92	put
2975/3	134	put
2975/4	127	put
2975/5	120	put
2975/6	129	put

Vlastovnica:

1. vlasnički dio:1/1	Republika Hrvatska
	OIB: 52634238587

Teretovnica: nema upisanih tereta koji se odnose na predmetne nekretnine



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

Nekretnine su upisane u PL 3368 k.o. Poreč, upisana površina i kultura ista je kao u z.k.ul. 5531 k.o. Poreč, posjednik Republika Hrvatska

## 4.2. Lokacija nekretnine

Nekretnina se nalazi na sjevernom dijelu grada Poreča, udaljena od mora cca 600 m, od ulaska na Istarski ipsilon (čvor Vošnjak) cca 9.50 km.



Izvor: google earth



Izvor: google earth

## 4.3. Opis nekretnine

### 4.3.1. Način korištenja nekretnine

#### Podaci s očevida

Nekretnine su građevinska zemljišta, u naravi dijelovi puta, površine koje se i na dan očevida koriste kao put. Komunalna infrastruktura i prometne površine nisu izgrađene, uvidom na <https://ispu.mgipu.hr/#/> (Informacijski sustav prostornog uređenja-ISPUP) utvrđeno je da je za izgradnju infrastrukturne namjene prometnog sustava (cestovni promet): infrastruktura u zoni stambenog naselja Finida sjever podnesen zahtjev za izdavanje građevinske dozvole:

**Info o slojevima**

**Akt za građenje građevine**

Grđevinska dozvola - KLASA: UP/I-361-03/24-01/000272 od

**PODACI O AKTU**

Naziv akta	
Klasifikacijska oznaka	UP/I-361-03/24-01/000272
Datum zaprimanja zahtjeva	11.11.2024.
Datum urednog zahtjeva	25.06.2025.
Datum rješavanja	
Uredbeni broj akta	
Način rješavanja	
Datum izvršnosti akta	
Datum pravomoćnosti akta	
Status predmeta	Obrada predmeta

**LOKACIJA ZAHVATA**

Katastarska čestica i općina	-k.č.br. 2976/7, 2977/2, 2977/4, 2975/1, 2961/7, 2974/1, 2978/9, 2974/7, 2974/10, 2978/13, 2979/3, 2980/3, 2981/4, 2976/9, 2978/14, 2978/15, 2981/5 i 2981/6 k.o. Poreč
Mjesto, ulica i kućni broj	- Poreč - Parenzo

**OPIS GRAĐEVINE**

Vrsta zahvata	zahvat u prostoru
Namjena građevine	infrastrukturne namjene prometnog sustava (cestovni promet)
	INFRASTRUKTURNA MREŽA U ZONI STAMBENOG NASELJA "FINIDA - SJEVER" - 1. FAZA (PROMETNICA, OBORINSKA ODVOĐNJA I JAVNA RASVJETA)

**NADLEŽNO TIJELO ZA ARHIVIRANJE AKTA**

	Istarska županija, Grad Poreč, Upravni odjel za prostorno uređenje i gradnju
Poveznica na dodatne podatke	P20241111-1638816-Z01

Podaci o postojećoj infrastrukturi-sustava katastra infrastrukture, preuzeto sa:  
[https://ski.dgu.hr/gis/map?moduleId=1&lgi=oi\\_](https://ski.dgu.hr/gis/map?moduleId=1&lgi=oi_)

Prema grafičkom prikazu vidljivo je da da zemljište nije komunalno opremljeno, na postojećem putu na sjeveru izgrađen je primarni sustav odvodnje otpadnih voda.



Fotodokumentacija:



k.č.br. 2975/2 k.o. Poreč



k.č.br. 2975/3 k.o. Poreč



k.č.br. 2975/4 k.o. Poreč



k.č.br. 2975/5 k.o. Poreč



k.č.br. 2975/6 k.o. Poreč

#### 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, te se u ovom elaboratu procjenjuje standardno gradivo tlo.

#### 4.7. Uporabno svojstvo nekretnine

Prostorni plan uređenja grada Poreča, (Službeni glasnik Grada Poreča br.: 14/02. 8/06. 7/10. 8/10. - pročišćeni tekst, 18/24. 19/24. - pročišćeni tekst) nekretnina se nalazi :

4.1.b: Kartografski prikaz građevinsko područje k.o. Poreč: PPU Grada Poreča- nekretnine se nalaze unutar granica građevinskog područja naselja, neizgrađeni uređeni dio

##### RAZVOJ I UREĐENJE PROSTORA

###### GRAĐEVINSKA PODRUČJA NASELJA

izgrađeni dio    neizgrađeni uređeni dio



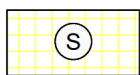
###### GRAĐEVINSKA PODRUČJA NASELJA I IZDOJENI DIJELOVI GRAĐEVINSKIH PODRUČJA NASELJA



Generalni plan uređenja grada Poreča, (Službeni glasnik Grada Poreča broj 11/01, 9/07, 7/10, 9/10-pročišćeni tekst, 13/25, 14-25-pročišćeni tekst) nekretnine se nalaze:

1.B Kartografski prikaz Korištenje i namjena prostora- nekretnine se, osim k.č.br. 2975/2 k.o. Poreč koja se nalazi u zoni MJEŠOVITE NAMJENE (M), nalaze unutar zone STAMBENE NAMJENE (S) -STANOVANJE

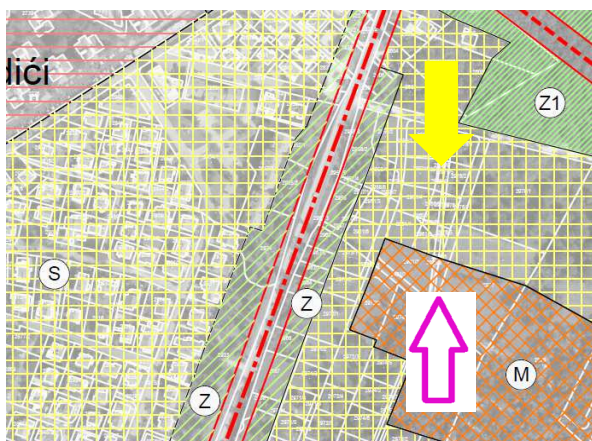
##### RAZVOJ I UREĐENJE NASELJA



STAMBENA NAMJENA  
S - stanovanje  
RS - rezidencijalno stanovanje



MJEŠOVITA NAMJENA





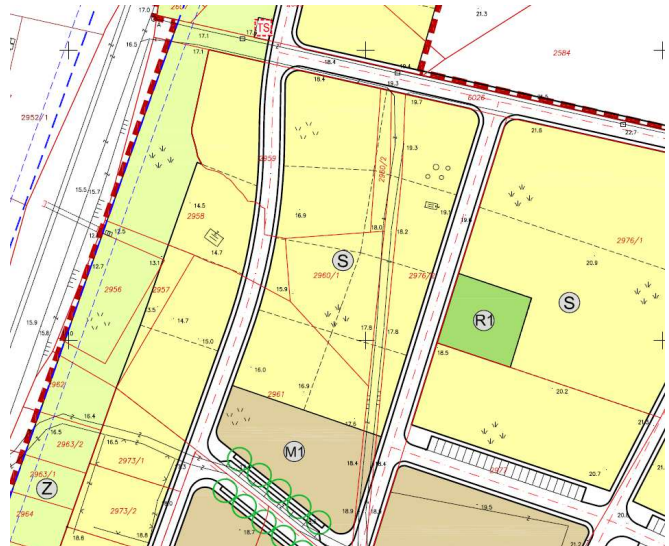
Detaljni plan uređenja stambenog naselja Finida sjever u Poreču (Službeni glasnik Grada Poreča br.: 10/11, 4/14)

*Napomena: Izmjene i dopune Detaljnog plana uređenja stambenog naselja Finida sjever ne odnose se na zonu u kojoj se nalaze nekretnine koje su predmet ovog elaborata. Na kartografskim prikazima Izmjena i dopuna plana prikazana je samo zona na koju se odnose izmjene, kartografski prikazi koji se odnose na nekretnine koje su predmet ovog elaborata objavljeni su u Službenom glasniku Grada Poreča br. 10/11.*

1. Kartografski prikaz Detaljna namjena površina, osim k.č.br. 2975/2 k.o. Poreč koja se nalazi u zoni MJEŠOVITE NAMJENE-PRETEŽITO STAMBENE (M1), nalaze unutar zone STAMBENE NAMJENE (S) -OBITELJSKE KUĆE, VIŠEOBITELJSKE GRAĐEVINE I VIŠESTAMBENE GRAĐEVINE

**LEGENDA:**

-  STAMBENA NAMJENA -  
OBITELJSKE KUĆE  
VIŠEOBITELJSKE GRAĐEVINE  
VIŠESTAMBENE GRAĐEVINE
-  MJEŠOVITA NAMJENA -PRETEŽITO STAMBENA




3. Kartografski prikaz: Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite prostora: unutar zone stambene namjene S planirana je gradnja višeobiteljskih građevina (VO), unutar zone mješovite namjene M1 planirana je gradnja višestambenih građevina (VS)

**LEGENDA**

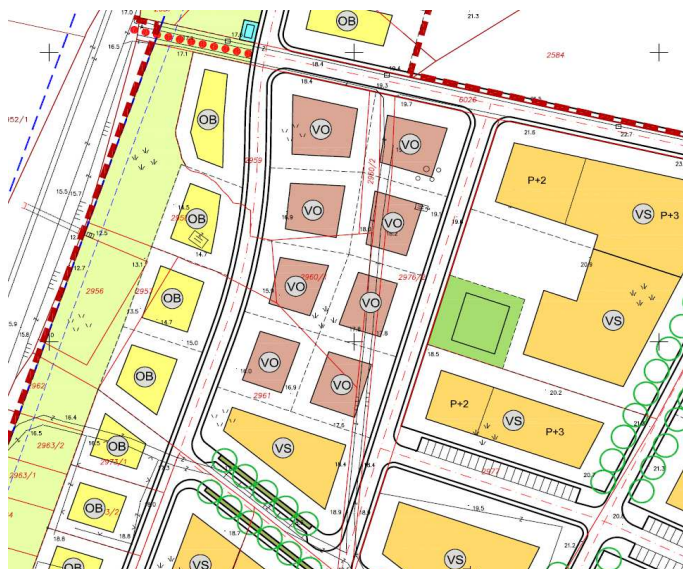
**OBLICI KORIŠTENJA**

**POSTOJEĆA IZGRADNJA**

-  ODRŽAVANJE, REKONSTRUKCIJA I UKLANJANJE  
POSTOJEĆIH GRAĐEVINA S MOGUĆNOŠĆU GRADNJE  
NOVIH GRAĐEVINA - OBITELJSKE KUĆE (visina postojeća)







**GRADNJA NOVIH GRAĐEVINA**

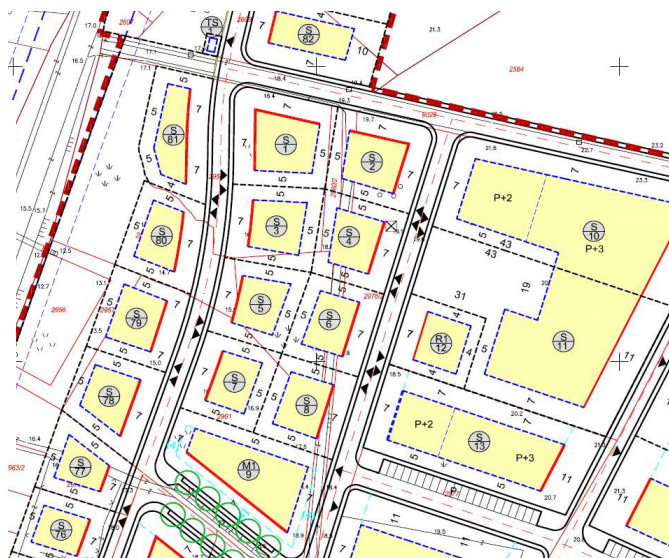
-  OBITELJSKE KUĆE (visine P+1)
-  VIŠEOBITELJSKE GRAĐEVINE (visine P+2)
-  VIŠESTAMBENE GRAĐEVINE (visine P+2, P+3)
-  OBJEKTI INFRASTRUKTURE - PLANIRANA TS (visine P)



#### 4. Kartografski prikaz: Uvjeti gradnje:

##### LEGENDA

	POSTOJEĆA GRANICA (iz geodetske podloge)
	PLANIRANA GRANICA GRAĐEVNE ČESTICE
	PLANIRANA NAMJENA GRAĐEVINE OZNAKA GRAĐEVNE ČESTICE
	GRANICA GRADIVOG DIJELA ČESTICE
	OBAVEZNI GRAĐEVNI PRAVAC
	UDALJENOST OD GRANICA GRAĐEVNE ČESTICE



**Nekretnine koje se procjenjuju po DPU naselja Finida sjever DIJELOVI SU građevnih čestica oznaka M1-9, S-8, S-6, S-4 i S-2:**

**Broj: 10/2011 "SLUŽBENI GLASNIK GRADA POREČA-PARENZO" Strana 922**

GRAĐEVINSKA ČESTICA	NAMJENA / NAČIN GRADNJE	POVRŠINA PARCELE /m2/	KOEFICIJENT IZGRADNOSTI /kig/	UKUPNA BRUTO POVRŠINA GRAĐEVINE /m2/	KOEFICIJENT ISKORISTIVOSTI /kis/	NAJVIŠA DOZVOLJENA VISINA GRAĐEVINE /m/	NAJVEĆI BROJ NADZE MNIH ETAŽA
S-1	stanovanje / višeobiteljska građevina	1000	0,30	1200	1,20	10	3
<b>S-2</b>	stanovanje / višeobiteljska građevina	897	0,30	1077	1,20	10	3
S-3	stanovanje / višeobiteljska građevina	789	0,30	946	1,20	10	3
<b>S-4</b>	stanovanje / višeobiteljska građevina	772	0,30	926	1,20	10	3
S-5	stanovanje / višeobiteljska građevina	737	0,30	884	1,20	10	3
<b>S-6</b>	stanovanje / višeobiteljska građevina	753	0,30	903	1,20	10	3
S-7	stanovanje / višeobiteljska građevina	716	0,30	859	1,20	10	3
<b>S-8</b>	stanovanje / višeobiteljska građevina	781	0,30	937	1,20	10	3
<b>M1-9</b>	mješovita- pretežito stambena /višestambena građevina	1515	0,38	2726	1,80	13	4

## 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](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](https://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 ubrao 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 ostati 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 €/m<sup>2</sup>). 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 lipnjem 2024. (€ 13,70 mjesečno po m<sup>2</sup>). 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 rujanj 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

Predmetne nekretnine nalaze se na području gdje je planskom dokumentacijom planirana gradnja građevina stambene namjene - višeobiteljskih građevina i mješovite namjene - pretežito stambene- višestambenih građevina. Zona je neizgrađena, nije izgrađena komunalna infrastruktura i pristupne prometnice. Prema podacima sa e-nekretnina vidljive su transakcije -kupoprodaje zemljišta.

## 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.

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: koristi se Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena KLASA: 364-02/25-01/220, URBROJ: 2163-18-10/03-25-04 od 07.08.2025..

Odlukom o donošenju Detaljnog plana uređenja stambenog naselja Finida - sjever propisani su uvjeti gradnje građevina određene namjene:

### Stambena namjena

#### Članak 19.

##### 2.3.2.

(1) Građevine stambene namjene namjenjene su gradnji, rekonstrukciji i održavanju (dalje u tekstu: gradnja) prvenstveno stambenih građevina, u koje se prema ovim odredbama svrstavaju:

- jednoobiteljske građevine,
- obiteljske kuće,
- višeobiteljske građevine,
- višestambene građevine.

(2) U višeobiteljskim i višestambenim građevinama, uz osnovnu namjenu, postoji mogućnost gradnje i prostorija gospodarsko-poslovne, odnosno javne i društvene namjene, manjem dijelu ukupne površine građevine, te u manjem broju ukupnih funkcionalnih (stambenih i poslovnih) jedinica.

(3) Na građevnoj čestici namjenjenoj gradnji višeobiteljske građevine, moguća je gradnja jednoobiteljske građevine ili obiteljske kuće, u skladu s uvjetima iz prostornih planova šireg područja.

### Mješovita namjena

#### Članak 20.

##### 2.3.3.

(1) Građevne čestice mješovite namjene - pretežito stambene (M1) namjenjene su gradnji mješovitih - pretežito stambenih građevina. Na građevnim česticama mješovite namjene - pretežito stambene grade se prostorije javne i društvene namjene i prostorije gospodarske namjene u manjem dijelu ukupne površine građevine, te u manjem broju ukupnih funkcionalnih (stambenih i poslovnih) jedinica.

(2) U okviru javne i društvene namjene mogu se obavljati upravne, socijalne, zdravstvene, predškolske, kulturne, obrazovne i slične djelatnosti.

(3) Građevine iz ove točke moraju na vlastitoj građevnoj čestici ostvariti mogućnost potrebnog parkiranja korisnika. U okviru poslovne namjene ne mogu se obavljati proizvodne (niti industrijske niti zanatske), skladišne i slične djelatnosti.

S obzirom da se na građevnim česticama (čiji su dijelovi nekretnine koje su predmet ovog elaborata) planira gradnja višeobiteljskih građevina, a na jednoj od čestica gradnja višestambene građevine te da je prema čl. 19 i čl. 20. za višeobiteljske građevine i višestambene građevine propisana mogućnost gradnje prostora sličnih namjena, PRI ČEMU JE PRETEŽITA NAMJENA STAMBENA (U MANJEM DIJELU UKUPNE POVRŠINE GRAĐEVINE TE U MANJEM DIJELU UKUPNIH FUNKCIONALNIH (STAMBENIH I POSLOVNIH JEDINICA) kao poredbene nekretnine koriste se nekretnine stambene namjene (S) čiji su  $k_{Smax}$  što bliže procjenjivanim nekretninama (odnosno  $k_{Smax}$  procjenjivanih nekretnina - za procjenjivane nekretnine u zoni namjene S  $k_{Smax}=1.20$ , za procjenjivanu nekretninu u zoni namjene M1  $k_{Smax}=1.80$ ).

Nekretnine koje su predmet ovog procjemenog elaborata nalaze se unutar obuhvata DPU stambenog naselja Finida sjever, oblikom i površinom čine DIJELOVE građevnih čestice po planu, zemljišta su II kategorije, nisu komunalno opremljene i nemaju pristup (uvidom na <https://ispu.mgipu.hr/#/> (Informacijski sustav prostornog uređenja-ISPU) utvrđeno je da je za izgradnju infrastrukturne namjene prometnog sustava (cestovni promet): infrastruktura zone Finida sjever podnesen zahtjev za izdavanje građevinske dozvole. Slijedom navedenog (nemaju pristup te, zbog svog oblika i površine, nisu gradiva građevinska zemljišta kao samostale cjeline), odabire se koeficijent udjela u odnosu na zemljište 0.65 kao prosječni koeficijent za II kategoriju zemljišta:

**PRILOG 4.**

**ORIJENTACIJSKI ODNOSI VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA OVISNO O SPREMNOSTI ZA GRADNJU**

Kategorije zemljišta	Udjel vrijednosti u postocima
I	100%
II	50 – 80%
III	25 – 60%

oznaka k.č. u k.o. Poreč	površina zemljišta (m <sup>2</sup> )	Oznaka građevne čestice po DPU stambenog naselja Finida sjever	Površina građevne čestice po DPU cca (m <sup>2</sup> )	Ki <sub>smax</sub>
2975/2	92	M1-9	1515	1.80
2975/3	134	S-8	781	1.20
2975/4	127	S-6	753	1.20
2975/5	120	S-4	772	1.20
2975/6	129	S-2	897	1.20

Napomena: tržišna vrijednost nekretnina računa se na osnovu koeficijenata prilagodbe-međuvremenskog izjednačenja i odstupanja zbog različite mjere građevinskog korištenja (za nekretnine stambene i pretežito stambene namjene koristi se Prilog 11. Pravilnika o metodama procjena vrijednosti nekretnina).

**Izračun jedinične vrijednosti zemljišta za nekretnine namjene S- Višeobiteljske građevine, Ki<sub>smax</sub>=1.20**

Odabrane su poredbene nekretnine koje su u Izvatzku iz ZKC pod rednim brojem 1., 3. i 14.

Podaci o poredbenim nekretninama:

1.Poredbena nekretnina 1, 1 k.č. u k.o. Poreč, k.č.br. 1892/12 k.o. Poreč, zemljište površine 835 m<sup>2</sup>, Ki<sub>smax</sub>=1.20, namjena S, ugovor o kupoprodaji od 18.01.2022., kupoprodajna cijena 219.47 €/m<sup>2</sup>, zemljište I kategorije.

2.Poredbena nekretnina 2, 1 k.č. u k.o. Poreč, k.č.br. 1892/17 k.o. Poreč, zemljište površine 808 m<sup>2</sup>, Ki<sub>smax</sub>=1.20, namjena S, ugovor o kupoprodaji od 12.01.2022., kupoprodajna cijena 223.94 €/m<sup>2</sup>, zemljište I kategorije.

3.Poredbena nekretnina 3, 1 k.č. u k.o. Poreč, k.č.br. 1972/6 k.o. Poreč, zemljište površine 680 m<sup>2</sup>, Ki<sub>smax</sub>=0.90, namjena S, ugovor o kupoprodaji od 17.02.2025., kupoprodajna cijena 295.00 €/m<sup>2</sup>, zemljište I kategorije.

*Napomena: poredbena nekretnina 5., koja ima ki<sub>smax</sub> =1.20 se ne koristi jer je (provjerom utvrđeno) njezino odstupanje od jedinične vrijednosti, nakon provedenog međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja, veće od 30 %.*

**Izračun poredbenom metodom, čl. 27. Pravilnika**

	Procjenjivana nekretnina	Poredbena 1	Poredbena 2	Poredbena 3
<b>OSNOVNI ULAZNI PODACI</b>				
Grad	Poreč	Poreč	Poreč	Poreč
Lokacija	Finida sjever	Tinjanska ulica, Poreč	Tinjanska ulica, Poreč	Istarska ulica, Poreč
Nekretnina	građ.zemlj.-	građ.zemlj.	građ.zemlj.	građ.zemlj.
Izvor podataka	nalog	e-nekretnine- Izvadak iz ZKC	e-nekretnine- Izvadak iz ZKC	e-nekretnine- Izvadak iz ZKC
Vrsta podataka	-	kupoprodaja	kupoprodaja	kupoprodaja
Datum transakcije		18.01.2022.	12.01.2022.	17.02.2025.
<b>Površina (ukupna površina)</b>		835.00	808.00	680.00
<b>Cijena po m<sup>2</sup></b>		219.47	223.94	295.00
<b>PROTOK VREMENA</b>				
indeks cijena stambenih nekretnina	201.93	147.28	147.28	201.93
Vremensko usklađenje		137.11%	137.11%	100.00%
Korigirana vrijednost po m2		301	307	295
<b>Kategorija zemljišta- sukladno Pravilniku</b>				
	II, k=0.65	I, k=1.00	I, k=1.00	I, k=1.00
Prilagodba	0.650	0.650	0.650	0.650
Prilagođena prodajna cijena po m2		196	200	192
<b>FIZIČKI ASPEKTI</b>				
<b>Mogućnost gradnje (kis)- čl.20.i 21. Pravilnika</b>				
	1.200	1.200	1.200	0.900
Prilagodba		1.0000	1.0000	1.1600
Prilagođena prodajna cijena po m2		196	200	222
<b>indikator vrijednosti po m2</b>	206	196	200	222
Usklađena vrijednost zemljišta (€/m2)	206			

<b>STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN</b>					
Odstupanje od prosjeka ( apsolutno)			10.41	6.43	-16.43
Odstupanje od prosjeka (%)			5.05	3.12	-7.98
Kvadrat odstupanja			108.38	41.30	269.94
$\sigma$ (standardno odstupanje)	11.83	6%	ZADOVOLJAVA	ZADOVOLJAVA	ZADOVOLJAVA
$2\sigma$ (dvostruko standardno odstupanje)	23.66	0.12	ZADOVOLJAVA	ZADOVOLJAVA	ZADOVOLJAVA

**Prosječna vrijednost** - zemljište namjene S, II kategorije (koeficijent udjela 0.65), za  $K_{iSmax} = 1.20$

**206 € / m<sup>2</sup>**

## Izračun jedinične vrijednosti zemljišta za nakretne namjene M- Višestambene građevine, $K_{ismax}=1.80$

Odabrane su poredbene nekretnine koje su u Izvatku iz ZKC pod rednim brojem 2., 10. i 15.

Podaci o poredbenim nekretninama:

1. Poredbena nekretnina 1, 1 k.č. u k.o. Poreč, k.č.br. 2250/1 k.o. Poreč, zemljište površine 949 m<sup>2</sup>,  $K_{ismax}=1.50$ , namjena S, ugovor o kupoprodaji od 28.11.2021., kupoprodajna cijena 252.90 €/m<sup>2</sup>, zemljište I kategorije.

2. Poredbena nekretnina 2, 1 k.č. u k.o. Poreč, k.č.br. 2464/1 k.o. Poreč, zemljište površine 639 m<sup>2</sup>,  $K_{ismax}=1.50$ , namjena S, ugovor o kupoprodaji od 19.09.2022., kupoprodajna cijena 309.86 €/m<sup>2</sup>, zemljište I kategorije.

3. Poredbena nekretnina 3, 1 k.č. u k.o. Poreč, k.č.br. 2212/1 k.o. Poreč, zemljište površine 832 m<sup>2</sup>,  $K_{ismax}=1.50$ , namjena S, ugovor o kupoprodaji od 31.01.2025., kupoprodajna cijena 336.54 €/m<sup>2</sup>, zemljište I kategorije.

Izračun poredbenom metodom, čl. 27. Pravilnika		Procjenjivana nekretnina	Poredbena 1	Poredbena 2	Poredbena 3
<b>OSNOVNI ULAZNI PODACI</b>					
Grad		Poreč	Poreč	Poreč	Poreč
Lokacija		Finida sjever	Ulica Kvajera, Poreč	Poreč	Palacina, Poreč
Nekretnina		građ.zemlj.-	građ.zemlj.	građ.zemlj.	građ.zemlj.
Izvor podataka		nalog	e-nekretnine- Izvadak iz ZKC	e-nekretnine- Izvadak iz ZKC	e-nekretnine- Izvadak iz ZKC
Vrsta podataka		-	kupoprodaja	kupoprodaja	kupoprodaja
Datum transakcije			28.11.2021.	19.09.2022.	31.01.2025.
<b>Površina (ukupna površina)</b>			949.00	639.00	832.00
<b>Cijena po m<sup>2</sup></b>			252.90	309.86	336.54
<b>PROTOK VREMENA</b>					
indeks cijena stambenih nekretnina		201.93	142.51	155.80	201.93
Vremensko usklađenje			141.70%	129.61%	100.00%
Korigirana vrijednost po m2			358	402	337
<b>Kategorija zemljišta- sukladno Pravilniku</b>		II, k=0.65	I, k=1.00	I, k=1.00	I, k=1.00
Prilagodba		0.650	0.650	0.650	0.650
Prilagođena prodajna cijena po m2			233	261	219
<b>FIZIČKI ASPEKTI</b>					
<b>Mogućnost gradnje (kis)- čl.20.i 21. Pravilnika</b>		1.800	1.500	1.500	1.500
Prilagodba			1.1000	1.1000	1.1000
Prilagođena prodajna cijena po m2			256	287	241
<b>indikator vrijednosti po m2</b>		261	256	287	241
Usklađena vrijednost zemljišta (€/m2)		261			
<b>STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN</b>					
<b>Odstupanje od prosjeka ( apsolutno)</b>			4.78	-26.15	20.37
<b>Ostupanje od prosjeka (%)</b>			2	-10	8
<b>Kvadrat odstupanja</b>			22.86	683.69	415.10
<b>σ (standardno odstupanje)</b>	19.34	7%	ZADOVOLJAVA	ZADOVOLJAVA	ZADOVOLJAVA
<b>2 σ (dvostruko standardno odstupanje)</b>	38.68	0.14	ZADOVOLJAVA	ZADOVOLJAVA	ZADOVOLJAVA

**Prosječna vrijednost - zemljište namjene M1, II kategorije (koeficijent udjela 0.65), za  $K_{ismax} = 1.80$**

**261 € / m<sup>2</sup>**

## Procijenjena vrijednost nekretnina na:

dan kakvoće 24.08.2025.  
dan vrednovanja 24.08.2025. :

k.č.br. u k.o. Poreč	Površina k.č. (m <sup>2</sup> )	Vrsta kor.	Kismax	jedinična vrijednost zemljišta II kat. (€/m <sup>2</sup> )	Ukupna vrijednost (€/m <sup>2</sup> )
2975/2	92	M 1-9	1.80	261.00	<b>24,012.00</b>
2975/3	134	S-8	1.20	206.00	<b>27,604.00</b>
2975/4	127	S-6	1.20	206.00	<b>26,162.00</b>
2975/5	120	S-4	1.20	206.00	<b>24,720.00</b>
2975/6	129	S-2	1.20	206.00	<b>26,574.00</b>

U procijenjenu vrijednosti nisu uračunati porezi.

### 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 elementi.

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

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

### 9 Prilozi i dokumentacija

U elaboratu su sadržani svi prilozi, podaci o vrijednosti nekretnina. Izvatci iz zemljišne knjige, preslik katastra, lokacijska informacija, pisani zadatak i dopuna pisanog zadatka Naručitelja i izvadak iz Zbirke kupoprodajnih cijena priloge 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



## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A  
Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	2611	PAŠNJAK			163	Pripis iz uložka 2447
2.	2614	PUT			185	Pripis iz uložka 2447
3.	2617/1	ŠPADIĆI PUT			237 237	
4.	2617/2	ŠPADIĆI PUT			7 7	
5.	2617/3	ŠPADIĆI PUT			10 10	
6.	2626/1	PUT			160	Pripis iz uložka 2447
7.	2626/2	ŠPADIĆI PUT			162 162	
8.	2626/3	ŠPADIĆI PUT			1 1	
9.	2632	PUT			465	Pripis iz uložka 2447
10.	2656	PUT			630	Pripis iz uložka 2447
11.	2677	PUT			805	Pripis iz uložka 2447
12.	2678	PUT			1135	Pripis iz uložka 2447
13.	2698	PUT			384	Pripis iz uložka 2447
14.	2703	PUT			149	Pripis iz uložka 2447
15.	2706	PUT			315	Pripis iz uložka 2447

**A**  
**Posjedovnica**  
**PRVI ODJELJAK**

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
16.	2734/2	PUT			645	
17.	2734/3	PUT			18	
18.	2798	DIO STAMBENE ZGRADE, PUT PUT STAMBENA ZGRADA (DIO)			70 63 7	
19.	2798/2	PUT			62	
20.	2801	PUT			38	Pripis iz uložka 2447
21.	2858/2	PROLAZ			94	Pripis iz uložka 2447
22.	2892	PUT			215	Pripis iz uložka 2447
23.	2918	PUT			272	Pripis iz uložka 2447
24.	2923/2	PROLAZ			46	Pripis iz uložka 2447
25.	2936/1	PUT			327	Pripis iz uložka 2447
26.	2943	PUT			368	Pripis iz uložka 2447
27.	2975/1	PUT			878	
28.	2975/2	PUT			92	
29.	2975/3	PUT			134	
30.	2975/4	PUT			127	
31.	2975/5	PUT			120	
32.	2975/6	PUT			129	
33.	2997	PUT			1187	Pripis iz uložka 2447
34.	3071	PUT			245	Pripis iz uložka 2447
35.	3077	PUT			363	Pripis iz uložka 2447
36.	3160	PUT			877	Pripis iz uložka 2447
37.	3210	PUT			24	Pripis iz uložka 2447
		<b>UKUPNO:</b>			<b>11139</b>	

## DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno 20.05.2016.g. pod brojem Z-15010/2016	
4.1	ZABILJEŽBA, Temeljem čl. 36. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama, zabilježu se da je za stambenu zgradu izgrađenu na kč.br. 2798 priloženo pravomoćno Rješenje o izvedenom stanju Upravnog odjela za prostorno uređenje i gradnju Grada Poreča-Parenzo, Klasa: UP/I-361-05/12-07/268, Urbroj: 2167/01-10/03-15-10 od 09. veljače 2015. godine.	

## B

## Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Vlasnički dio: 1/1		
REPUBLIKA HRVATSKA		
2.1	Zabilježu se odbijena molba Grada Poreča pod posl. br. Z-4420/02.-	
3.1	Zabilježu se odbijen prijedlog Grada Poreč pod posl. brojem Z-1015/04.	

## C

## Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 24.08.2025.

Izvadak je upisan pod OSS evidencijskim brojem 664335/2025



Kontrolni broj: 33334378e969d80

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 potvrđuje 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.: 2975/2 , 2975/3 , 2975/4 , 2975/5 , 2975/6

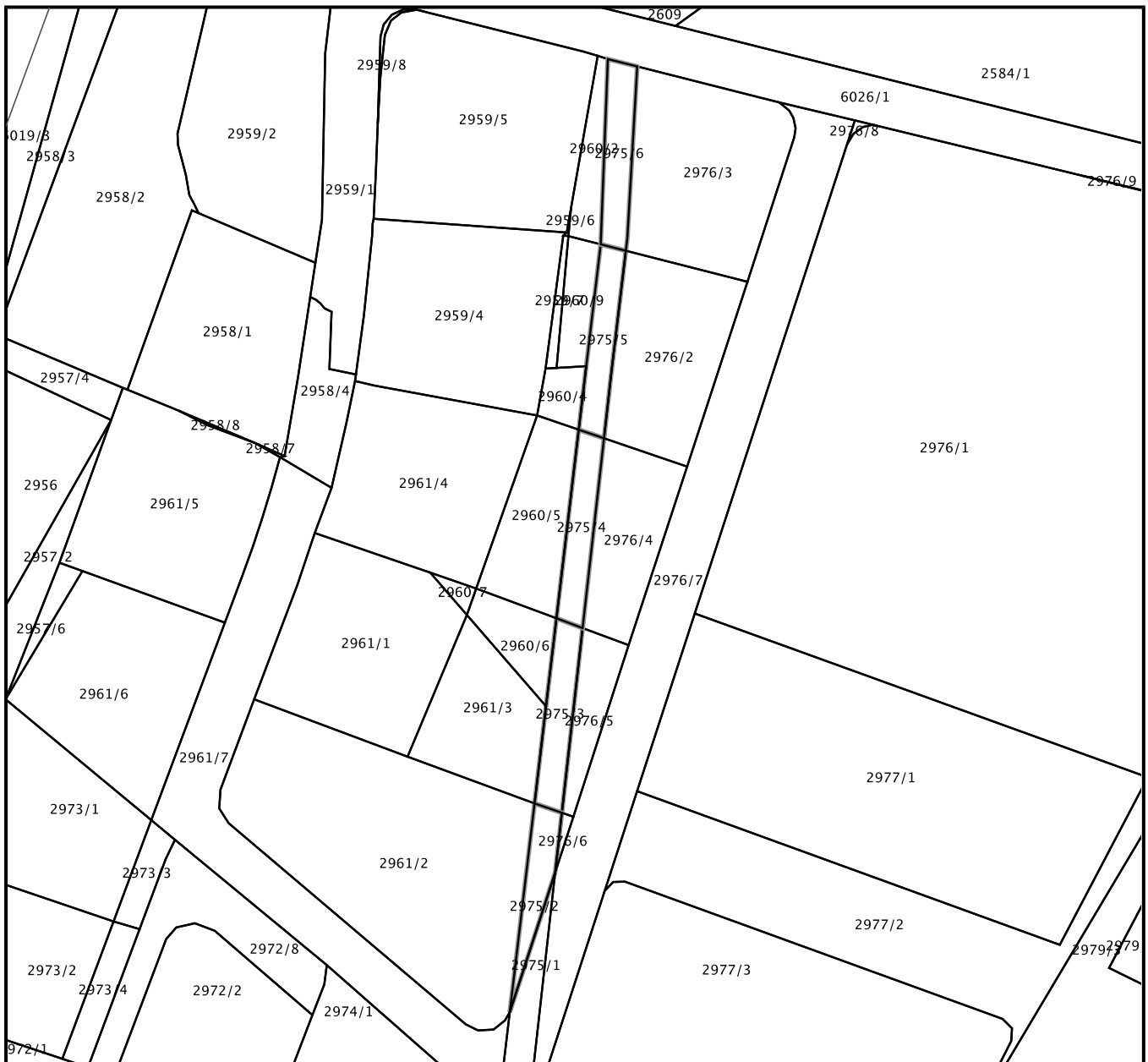
Stanje na dan: 24.08.2025.

OSS evidencijski broj: 2263995/2025

## IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000

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: 3333437963334cd



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

Stanje na dan: 24.08.2025

OSS evidencijski broj: 2263995/2025

IZVOD IZ POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: POREČ (Mbr. 323748)

Posjedovni list: 3368

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

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m <sup>2</sup>	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		2975/2	FINIDA	92	48		
			PUT	92			
		2975/3	FINIDA	134	48		
			PUT	134			
		2975/4	FINIDA	127	48		
			PUT	127			
		2975/5	FINIDA	120	48		
			PUT	120			
		2975/6	FINIDA	129	48		
			PUT	129			
Ukupna površina katastarskih čestica				602			

Ostale katastarske čestice su kao nepotrebne ispuštene.

NAPOMENA: Ovaj izvod iz posjedovnog lista nije dokaz o vlasništvu na katastarskim česticama upisanim u posjedovnom listu.

Sukladno Zakonu o upravnim pristojbama (»Narodne novine«, br. 115/16 i 114/22) te Uredbi o tarifi upravnih pristojbi (»Narodne novine«, br. 156/22), upravna pristojba po Tar. Br. 1. ne naplaćuje se.



Kontrolni broj: 3333438066e7c39

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: 350-05/24-10/000213

URBROJ: 2163-6-10/03-24-0003

Poreč, 29.11.2024.

➤ VARGOPLAST d. o. o.  
HR-51000 Rijeka, Jurja Dobrile 11

**Predmet: Lokacijska informacija**

- dostavlja se

Dostavljamo Vam za traženo zemljište broj k.č. 2975/1, 2975/2, 2975/3, 2975/4, 2975/5 i 2975/6 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:

- PPUG Poreč - II. Izmjene i dopune ("Službeni glasnik Grada Poreča" br.: 14/02., 08/06., 07/10. i pročišćeni tekst 08/10.)
- GUP Grada Poreča - II. izmjene i dopune ("Službeni glasnik Grada Poreča - Parenzo" br.: 11/01., 09/07., 07/10. i pročišćeni tekst 09/10.)
- DPU stambenog naselja Finida - sjever ("Službeni glasnik Grada Poreča" br.: 10/11.)

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

K.č. 2975/1 k.o. Poreč nalazi se unutar kolno-pješačke prometnice.

K.č. 2975/2 k.o. Poreč nalazi se u zoni mješovite namjene – pretežito stambene oznake M1, prema kartografskom prikazu DPU-a 4. "Uvjeti gradnje" ima oznaku "M1/9"

K.č. 2975/3 k.o. Poreč nalazi se u obuhvatu planirane stambene namjene - obiteljskih kuća, višeobiteljskih građevina i višestambenih građevina oznake "S". Prema kartografskom prikazu 4. "Uvjeti gradnje" ima oznaku "S/8"

K.č. 2975/4 k.o. Poreč nalazi se u obuhvatu planirane stambene namjene - obiteljskih kuća, višeobiteljskih građevina i višestambenih građevina oznake "S". Prema kartografskom prikazu 4. "Uvjeti gradnje" ima oznaku "S/6"

K.č. 2975/5 k.o. Poreč nalazi se u obuhvatu planirane stambene namjene - obiteljskih kuća, višeobiteljskih građevina i višestambenih građevina oznake "S". Prema kartografskom prikazu 4. "Uvjeti gradnje" ima oznaku "S/4"

K.č. 2975/6 k.o. Poreč nalazi se u obuhvatu planirane stambene namjene - obiteljskih kuća, višeobiteljskih građevina i višestambenih građevina oznake "S". Prema kartografskom prikazu 4. "Uvjeti gradnje" ima oznaku "S/2".

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

Nema.



**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 je u "Službenom glasniku Grada Poreča-Parenzo" 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.

SAVJETNIK ZA PROSTORNO UREĐENJE I  
GRADNJU

Željko Vadnjak, dipl.ing.građ.

**DOSTAVITI:**

- elektroničku ispravu putem elektroničkog sustava (<https://dozvola.mgipu.hr>), te ispis elektroničke isprave putem pošte
  - VARGOPLAST d. o. o.
  - HR-51000 Rijeka, Jurja Dobrile 11





**Elektronički potpis**  
sukladno uredbi (EU) broj 910/2014

Vjerodostojnost ovog dokumenta možete provjeriti skeniranjem QR koda. Skeniranjem ovog koda, sustav će Vas preusmjeriti na stranicu izvornika ovog dokumenta, ka ko biste mogli potvrditi autentičnost. Njegova vjerodostojnost u ovom digitalnom obliku, valjana je i istovjetna potpisanom dokumentu u fizičkom obliku.

**ŽELJKO VADNJAK**  
GRAD POREČ - PARENZO  
Potpisano: 23.11.2024.



**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: 940-01/24-01/1955  
URBROJ/N:PROT: 2163-24-01/6-25-7  
Pula – Pola, 28. svibnja 2025.

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

**PREDMET:** Vargoplast d.o.o., Rijeka, Jurja Dobrile 11, rješavanje imovinsko-pravnih odnosa za k.č.br. 2975/2, k.č.br. 2975/3, k.č.br. 2975/4, k.č.br. 2975/5, k.č.br. 2975/6, sve k.o. Poreč (neizgrađeno građevinsko zemljište), kupnja nekretnine putem javnog nadmetanja/javnog prikupljanja ponuda sukladno odredbi članka 24. 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 procjemenog elaborata za procjenu tržišne vrijednosti k.č.br. 2975/2, k.č.br. 2975/3, k.č.br. 2975/4, k.č.br. 2975/5, k.č.br. 2975/6, sve k.o. Poreč (neizgrađeno građevinsko zemljište) – zadatak za izradu procjemenog elaborata  
- dostavlja se

Za potrebe postupanja u predmetu - KLASA: 940-01/24-01/1955, zahtjev trgovačkog društva Vargoplast d.o.o., Rijeka, Jurja Dobrile 11, za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa za k.č.br. 2975/2, površine 92 m<sup>2</sup>, k.č.br. 2975/3, površine 134 m<sup>2</sup>, k.č.br. 2975/4, površine 127 m<sup>2</sup>, k.č.br. 2975/5, površine 120 m<sup>2</sup>, k.č.br. 2975/6, površine 129 m<sup>2</sup>, sve k.o. Poreč, (neizgrađeno građevinsko zemljište), upisanog prava vlasništva Republike Hrvatske za dio 1/1, u svrhu kupnje označenih nekretnina putem javnog nadmetanja/javnog prikupljanja ponuda sukladno odredbi članka 24. 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 procjemenog elaborata koji obuhvaća procjenu tržišne vrijednosti nekretnina k.č.br. 2975/2, k.č.br. 2975/3, k.č.br. 2975/4, k.č.br. 2975/5, k.č.br. 2975/6, sve k.o. Poreč (neizgrađeno građevinsko zemljište), u svrhu kupnje navedenih nekretnina, temeljem Ugovora o jednostavnoj nabavi Usluge izrade procjemenih elaborata u postupcima raspolaganja nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske, Broj ugovora: 251289-216324, KLASA: 406-01/25-02/97, URBROJ: 2163-04-03/6-25-11 od 21.05.2025.

Zadatak izvršitelja vještakinje/procjeniteljice Ane Hećimović iz trgovačkog društva Alpha consulting d.o.o., Pula, Lošinjska ulica 19A je izrada procjemenog elaborata, koji obuhvaća procjenu tržišne vrijednosti u k.o. Poreč za k.č.br. 2975/2, koja čini dio buduće građevne čestice M1/9, k.č.br. 2975/3 koja čini dio buduće građevne čestice S/8, k.č.br. 2975/4 koja čini dio buduće građevne čestice S/6, k.č.br. 2975/5 koja čini dio buduće građevne čestice S/4, k.č.br. 2975/6 koja čini dio buduće građevne čestice S/2, sve sukladno odredbama DPU stambenog naselja Finida - sjever (Službeni glasnik Grada Poreča broj 10/11) i dostavljenoj Lokacijskoj informaciji od 29.11.2024., a u svrhu kupnje navedenih nekretnina 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.).

Izvršitelj vještakinja/procjeniteljica Ana Hećimović iz trgovačkog društva Alpha consulting d.o.o., Pula, Lošinjska ulica 19A dužna je prilikom izrade procjemenog 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 procjemenog elaborata.

Procjemeni elaborat za označenu nekretninu 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 od 2 mjeseca od dana sklapanja ugovora o nabavi usluga izrade procjemenih elaborata u postupcima raspolaganja nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske, a sve sukladno odredbama Ugovora o jednostavnoj nabavi Usluge izrade procjemenih elaborata u postupcima raspolaganja nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske, Broj ugovora: 251289-216324.

S poštovanjem

PRILOZI:

- Lokacijska informacija od 29.11.2024.
- Uvid u DPU stambenog naselja Finida - sjever.

VIŠI STRUČNI SURADNIK  
ZA POSLOVE UPRAVLJANJA NEKRETNINAMA  
U VLASNIŠTVU REPUBLIKE HRVATSKE  
Emanuel Vitasović

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: Emanuel Vitasović, Istarska županija - Regione Istriana

Datum: 28.05.2025 13:55:22

Certifikat: 24eb8914d2348c08000000005fc44251

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

Hash: SHA256 RSA





**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: 940-01/24-01/1955  
URBROJ/N:PROT: 2163-24-01/6-25-9  
Pula – Pola, 08. kolovoza 2025.

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

**PREDMET:** Vargoplast d.o.o., Rijeka, Jurja Dobrile 11, rješavanje imovinsko-pravnih odnosa za k.č.br. 2975/2, k.č.br. 2975/3, k.č.br. 2975/4, k.č.br. 2975/5, k.č.br. 2975/6, sve k.o. Poreč (neizgrađeno građevinsko zemljište), kupnja nekretnine putem javnog nadmetanja/javnog prikupljanja ponuda sukladno odredbi članka 24. 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 procjemenog elaborata za procjenu tržišne vrijednosti k.č.br. 2975/2, k.č.br. 2975/3, k.č.br. 2975/4, k.č.br. 2975/5, k.č.br. 2975/6, sve k.o. Poreč (neizgrađeno građevinsko zemljište)  
- dopuna zadatka za izradu procjemenog elaborata, dostavlja se

Za potrebe postupanja u predmetu - KLASA: 940-01/24-01/1955, zahtjev trgovačkog društva Vargoplast d.o.o., Rijeka, Jurja Dobrile 11, za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa za k.č.br. 2975/2, površine 92 m<sup>2</sup>, k.č.br. 2975/3, površine 134 m<sup>2</sup>, k.č.br. 2975/4, površine 127 m<sup>2</sup>, k.č.br. 2975/5, površine 120 m<sup>2</sup>, k.č.br. 2975/6, površine 129 m<sup>2</sup>, sve k.o. Poreč, (neizgrađeno građevinsko zemljište), upisanog prava vlasništva Republike Hrvatske za dio 1/1, u svrhu kupnje označenih nekretnina putem javnog nadmetanja/javnog prikupljanja ponuda sukladno odredbi članka 24. 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 dopuna zadatka za izradu procjemenog elaborata koji obuhvaća procjenu tržišne vrijednosti nekretnina k.č.br. 2975/2, k.č.br. 2975/3, k.č.br. 2975/4, k.č.br. 2975/5, k.č.br. 2975/6, sve k.o. Poreč (neizgrađeno građevinsko zemljište), u svrhu kupnje navedenih nekretnina, temeljem Ugovora o jednostavnoj nabavi Usluge izrade procjemenih elaborata u postupcima raspolaganja nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske, Broj ugovora: 251289-216324, KLASA: 406-01/25-02/97, URBROJ: 2163-04-03/6-25-11 od 21.05.2025.

Vještakinja/procjeniteljica Ana Hećimović iz trgovačkog društva Alpha consulting d.o.o., Pula, Lošinjska ulica 19A može izvršiti procjenu tržišne vrijednosti gore označenih nekretnina u k.o. Poreč u jednom procjemenom elaboratu, te ova dopuna zadatka za izradu procjemenog elaborata predstavlja sastavni dio zadatka za izradu procjemenog elaborata.

S poštovanjem

VIŠI STRUČNI SURADNIK  
ZA POSLOVE UPRAVLJANJA NEKRETNINAMA  
U VLASNIŠTVU REPUBLIKE HRVATSKE  
Emanuel Vitasović

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: Emanuel Vitasović, Istarska županija - Regione Istriana

Datum: 08.08.2025 11:12:30

Certifikat: 24eb8914d2348c08000000005fc44251

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

Hash: SHA256 RSA



## IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA – KUPOPRODAJA ZEMLJIŠTA

Zatražio/la: ANA HEĆIMOVIĆ (48382717379)

ID Izvatka: 64162

1	R.BR. NEKRETNINE	1	2	3	4	5	6	
2	VRSTA UGOVORA	KP	KP	KP	KP	KP	KP	
3	ADRESA	TINJSNSKA, POREČ - PARENZO	KVAJERA, POREČ - PARENZO	TINJANSKA, POREČ - PARENZO	, POREČ - PARENZO	ISTARSKA, POREČ - PARENZO	, POREČ - PARENZO	
4	VRSTA NEKRETNINE	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ	
5	K.Č.	1892/12	2250/1	1892/17	2688/2	1924	2687/1	
6	K.O.	POREČ	POREČ	POREČ	POREČ	3	POREČ	
7	POVRŠINA IZ ZK.UL. (m <sup>2</sup> )	835	949	808	500	705	848	
8	POVRŠINA U PROMETU (m <sup>2</sup> )	835	949	808	500	705	848	
9	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU							
10	K.Č.	1892/12	2250/1	1892/17	2688/2	1924/3	2687/1	
11	K.O.	POREČ	POREČ	POREČ	POREČ	POREČ	POREČ	
12	NAMJENA	S	S	S	S	S	S	
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	
14	KOEFIČIJENT ISKORISTIVOSTI	Ki max	1,2;	1,5;	1,2;	0,39;	1,2;	0,45;
		Kin max						
15	CIJENA PO m <sup>2</sup> POVRŠINE (EUR/m <sup>2</sup> )	219,47	252,90	223,94	160,00	141,84	188,68	
16	PODLIJEŽE NAPLATI PDV	NE	NE	NE	NE	NE	NE	
	UKLJUČEN PDV	NE	NE	NE	NE	NE	NE	
17	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	18.01.2022	28.12.2021	12.01.2022	16.09.2021	22.08.2022	03.02.2022	
18	CIJENOVNI BLOK	POREČ - STAMBENO 9	POREČ - STAMBENO 10	POREČ - STAMBENO 9	POREČ - STAMBENO 10	POREČ - STAMBENO 10	POREČ - STAMBENO 10	
19	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		KP	KP	KP	KP	KP	KP	KP
3	ADRESA		VINJA, POREČ - PARENZO	GORNJI ŠPADIĆI, POREČ - PARENZO	, POREČ - PARENZO	, POREČ - PARENZO	, POREČ - PARENZO	BRAČKA, POREČ - PARENZO	BRAČKA, POREČ - PARENZO
4	VRSTA NEKRETNINE		GZ	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ
5	K.Č.	ZEMLJIŠNA KNJIGA	2203	2462/1,2462/6	2464/1	2464/1	2203	2505/3	2511
6	K.O.		POREČ	POREČ, POREČ	POREČ	POREČ	POREČ	POREČ	POREČ
7	POVRŠINA IZ ZK.UL. (m <sup>2</sup> )		448	780	639	639	448	528	526
8	POVRŠINA U PROMETU (m <sup>2</sup> )		448	780	639	639	448	528	526
9	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU								
10	K.Č.	KATASTAR	2203	2462/1, 2462/2, 2462/6	2464/1	2464/1	2203	2505/3	2511
11	K.O.		POREČ	POREČ	POREČ	POREČ	POREČ	POREČ	POREČ
12	NAMJENA		S	S	S	S	S	S	S
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA		1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA
14	KOEFIČIJENT ISKORISTIVOSTI	Ki max	1,5;	1,5;	1,5;	1,5;	1,5;	0,72;	0,87;
		Kin max							
15	CIJENA PO m <sup>2</sup> POVRŠINE (EUR/m <sup>2</sup> )		156,25	256,41	295,00	309,86	180,00	220,00	319,39
16	PODLIJEŽE NAPLATI PDV		NE	NE	NE	NE	NE	NE	NE
	UKLJUČEN PDV		NE	NE	NE	NE	NE	NE	NE
17	DATUM SKLAPANJA UGOVORA		24.01.2023	21.12.2022	19.07.2022	19.09.2022	12.12.2022	13.07.2023	25.11.2024
18	CIJENOVNI BLOK		POREČ - STAMBENO 10	POREČ - STAMBENO 10	POREČ - STAMBENO 10	POREČ - STAMBENO 10	POREČ - STAMBENO 10	POREČ - STAMBENO 10	POREČ - STAMBENO 10
19	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	19	20
2	VRSTA UGOVORA	KP	KP	KP	KP	KP	KP	KP
3	ADRESA	, POREČ - PARENZO	PALACINA, POREČ - PARENZO	GORNJI ŠPADIĆI, POREČ - PARENZO	, POREČ - PARENZO	TINJANSKA, POREČ - PARENZO	GREGOVO III, POREČ - PARENZO	PETRA PRERADOVIĆA, POREČ - PARENZO
4	VRSTA NEKRETNINE	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ
5	K.Č.	2972/6	2212/1	2462/5	2468/1	1892/19	2260/2	3999/3
6	K.O.	POREČ	POREČ	POREČ	POREČ	POREČ	POREČ	POREČ
7	POVRŠINA IZ ZK.UL. (m <sup>2</sup> )	680	832	782	620	233	338	181
8	POVRŠINA U PROMETU (m <sup>2</sup> )	680	832	782	620	233	169	181
9	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU							
10	K.Č.	2972/6	2212/1	2462/5, 2463	2468/1	1892/19	2260/2	3999/3
11	K.O.	POREČ	POREČ	POREČ	POREČ	POREČ	POREČ	POREČ
12	NAMJENA	S	S	S	S	S	S	S
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA
14	KOEFIČIJENT ISKORISTIVOSTI	Ki max	0,9;	1,5;	1,5;	1,5;		
		Kin max				0,9;		
15	CIJENA PO m <sup>2</sup> POVRŠINE (EUR/m <sup>2</sup> )	295,00	336,54	179,03	177,42	61,07	60,00	120,06
16	PODLIJEŽE NAPLATI PDV	NE	NE	NE	NE	NE	NE	NE
	UKLUČEN PDV	NE	NE	NE	NE	NE	NE	NE
17	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	17.02.2025	31.01.2025	21.02.2025	07.04.2025	20.01.2022	26.07.2022	12.02.2025
18	CJENOVNI BLOK	POREČ - STAMBENO 11	POREČ - STAMBENO 10	POREČ - STAMBENO 10	POREČ - STAMBENO 10	POREČ - STAMBENO 9	POREČ - STAMBENO 10	POREČ - STAMBENO 5
19	STATUS PODATAKA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

**Napomene:**

R. BR. NEKRETNINE	K.Č.	NAPOMENA
2	k.č. 2250/1 k.o. POREČ	KUPAC JE NOSITELJ PRAVA GRAĐENJA I ISHODOVAO JE GRAĐEVINSKU DOZVOLU.
8	k.č. 2462/1, 2462/2, 2462/6 k.o. POREČ	PREDMET KUPOPRODAJNOG UGOVORA SU K.Č. 2462/1, POVRŠINE 390 M2, K.Č. 2462/2, POVRŠINE 326 M2, TE K.Č. 2462/6, POVRŠINE 64 M2 A SVE ISTE K.O. POREČ. NAMJENA S2.
9	k.č. 2464/1 k.o. POREČ	S2 NAMJENA
10	k.č. 2464/1 k.o. POREČ	S2 NAMJENA
13	k.č. 2511 k.o. POREČ	NA PREDMETNOJ ČESTICI POSTOJI UKIŽBA PRAVA SLUŽNOSTI.
15	k.č. 2212/1 k.o. POREČ	NA PREDMETNOJ NEKRETNINI POSTOJI UKNJIŽBA ZALOŽNOG PRAVA.
16	k.č. 2462/5, 2463 k.o. POREČ	PREDMET KUPOPRODAJNOG UGOVORA ČINE K.Č. 2462/5, POVRŠINE 390 M2 TE K.Č. 2463, POVRŠINE 392 M2, A OBE ISTE K.O. POREČ.

Ovaj izvadak izdaje se u svrhu utvrđivanja vrijednosti nekretnine na adresi , POREČ - PARENZO odnosno na k.č. 2975/5; 2975/6; 2975/4; 2975/3; 2975/2 k.o. POREČ, POREČ; POREČ, POREČ; POREČ, POREČ; POREČ, POREČ; POREČ, POREČ.

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

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

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

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

KLASA: 364-02/25-01/220

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

IZRADIO/IZRADILA:  
SAMANTA ROJNIĆ

ODOBRIO/ODOBRILA:

PULA-POLA, 7.8.2025.

**SAMANTA  
ROJNIĆ**

Digitalno potpisao:  
SAMANTA ROJNIĆ

Datum: 2025.08.07 13:30:38  
+02'00'

**POJAŠNJENJA SKRAĆENIH NAZIVA:**

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

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

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



**REPUBLIKA HRVATSKA**



**ISTARSKA ŽUPANIJA  
REGIONE ISTRIANA**

Upravni odjel za proračun i financije  
Assessorato al bilancio e le finanze  
Odsjek za proračun i plansko-analičke poslove  
Sezione operazioni di bilancio, analisi e pianificazione

KLASA/CLASSE: 400-01/26-01/2  
URBROJ/N:PROT: 2163-07-01/5-26-44  
Pula – Pola, 16. ožujka 2026.

ISTARSKA ŽUPANIJA  
Upravni odjel za opću upravu i  
Imovinsko pravne poslove

**Predmet:** Prethodna suglasnost Upravnog odjela za proračun i financije na fiskalnu procjenu Odluku o pokretanju postupka prodaje nekretnina u k.o. Poreč putem javnog prikupljanja ponuda- predmeti KLASA: 940-01/24-01-467, KLASA 940-01/24-01/906, KLASA: 940-01/24-01/957, KLASA:940-01/24-01/2107, KLASA: 940-01/24-01/1313, KLASA: 940-01/25-01/86

Poštovani,

sukladno Vašem traženju za izdavanje prethodne suglasnosti na fiskalnu procjenu na Odluku o pokretanju postupka prodaje nekretnina u k.o. Poreč putem javnog prikupljanja ponuda-predmeti KLASA: 940-01/24-01-467, KLASA 940-01/24-01/906, KLASA: 940-01/24-01/957, KLASA:940-01/24-01/2107, KLASA: 940-01/24-01/1313, KLASA: 940-01/25-01/86 dajemo slijedeće:

Suglasnost Upravnog odjela za proračun i financije

Prema prijedlogu da se donese predmetna Odluka sukladno dostavljenoj dokumentaciji Upravnog odjela za opću upravu i imovinsko pravne poslove, te da su sredstva za provođenje iste osigurana u Proračunu Istarske županije.

Pročelnica:  
mr.sc. Barbara Škreblin-Borovčak

Obrazloženje:

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

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

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