



REPUBLIKA HRVATSKA



ISTARSKA ŽUPANIJA  
REGIONE ISTRIANA

ŽUPAN - PRESIDENTE

KLASA/CLASSE: 940-01/23-01/05  
URBROJ/N.PROT: 2163-01/11-23-02  
Pula-Pola, 01. prosinca 2023.

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

**PREDMET:** Odluka o davanju suglasnosti na Odluku Upravnog vijeća Opće bolnice Pula o prijenosu prava vlasništva nekretnina na Istarsko veleučilište bez naknade

Na temelju članka 65. Statuta Istarske županije ("Službene novine Istarske županije", br. 10/09, 4/13, 16/16, 1/17, 2/17, 2/18, 10/20, 6/21 i 20/22 – pročišćeni tekst), župan Istarske županije dana 01. prosinca 2023. godine, donosi

## ZAKLJUČAK

1. Prihvaća se nacrt i utvrđuje prijedlog Odluke o davanju suglasnosti na Odluku Upravnog vijeća Opće bolnice Pula o prijenosu prava vlasništva nekretnina na Istarsko veleučilište bez naknade.
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 pročelnica Upravnog odjela za zdravstvo i socijalnu skrb, Gordana Antić.
4. Ovaj Zaključak stupa na snagu danom donošenja.

ŽUPAN  
Boris Miletić

Temeljem odredbe članka 58. Zakona o ustanovama (Narodne novine, br. 76/93, 29/97, 47/99, 35/08, 127/19 i 151/22) u svezi članka 16. Statuta Opće bolnice Pula i temeljem članaka 5., 26. i 71. Odluke o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Istarske županije („Službene novine Istarske županije“, br. 10/20 i 23/20) i članka 43. i 84. Statuta Istarske županije ("Službene novine Istarske županije" br. 10/09, 4/13, 16/16, 1/17, 2/17, 2/18, 10/20 i 6/21), Skupština Istarske županije na sjednici održanoj dana \_\_\_\_\_ godine, donosi

## **ODLUKU**

### **o davanju suglasnosti na Odluku Upravnog vijeća Opće bolnice Pula o prijenosu prava vlasništva nekretnina na Istarsko veleučilište bez naknade**

#### **Članak 1.**

Daje se suglasnost na Odluku Upravnog vijeća Opće bolnice Pula - Ospedale Generale di Pola broj 191/23 od 31. listopada 2023. kojom Opća bolnica Pula - Ospedale Generale di Pola prenosi u vlasništvu Istarskog veleučilišta - Università Istriana di scienze applicate bez naknade:

- 1) nekretnine u vlasništvu Opće bolnice Pula - Ospedale Generale di Pola, označene kao k.č.br. 632/9, k.č. br. 632/6, k.č. br. 1262/3 ZGR., k.č. br. 1258/3 ZGR. sve k.o. Pula;
- 2) suvlasnički udio od 1929/3316 (tisućudevetstodvadesetidevetkroztrisućetrstošesnaest) dijela vlasništva nekretnine k.č. br. 1261/1 ZGR. u površini od 1929 m<sup>2</sup> i suvlasnički udio od 26/58856 (dvadesetšestkrozpedesetiosamtisućaosamstotinapedesetišest) dijela vlasništva nekretnine k.č. br. 632/3 u površini od 26 m<sup>2</sup>, sve k.o. Pula.

#### **Članak 2.**

Odluka Upravnog vijeća Opće bolnice Pula - Ospedale Generale di Pola broj 191/23 od 31. listopada 2023. iz članka 1. je sastavni dio ove Odluke.

#### **Članak 3.**

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

KLASA:  
URBROJ:  
Pazin,

REPUBLIKA HRVATSKA  
SKUPŠTINA ISTARSKE ŽUPANIJE

Predsjednica

Sandra Ćakić Kuhar

Dostaviti:

1. Županu Istarske županije
2. Opća bolnica Pula- Ospedale Generale di Pola
3. Istarsko veleučilište - Università Istriana di scienze applicate
4. UO za zdravstvo i socijalnu skrb
5. UO za obrazovanje, sport i kulturu
6. UO za prostorno uređenje i gradnju
7. Objava
8. Pismohrana, ovdje.



# OBRAZLOŽENJE

## I. PRAVNI TEMELJ ZA DONOŠENJE OVOG AKTA

Pravni temelj za donošenje ove Odluke je sadržan u odredbama članka 58. Zakona o ustanovama (Narodne novine, br. 76/93, 29/97, 47/99, 35/08, 127/19 i 151/22) u svezi članka 16. Statuta Opće bolnice Pula i članaka 5., 26. i 71. Odluke o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Istarske županije („Službene novine Istarske županije“, br. 10/20 i 23/20) i članka 43. i 84. Statuta Istarske županije ("Službene novine Istarske županije" br. 10/09, 4/13, 16/16, 1/17, 2/17, 2/18, 10/20 i 6/21).

Sukladno članku 58. Zakona o ustanovama (Narodne novine, br. 76/93, 29/97, 47/99, 35/08, 127/19 i 151/22), ustanova ne može bez suglasnosti osnivača ustanove, odnosno tijela kojeg je on odredio, steći, opteretiti ili otuđiti nekretninu i drugu imovinu čija je vrijednost veća od vrijednosti utvrđene aktom o osnivanju ili statutom ustanove.

Sukladno čl. 16. Statuta Opće bolnice Pula, upravno vijeće odlučuje uz prethodnu suglasnost osnivača, o stjecanju i otuđenju nekretnina, te o drugim stvarno pravnim raspolaganjima nekretninama, bez obzira na vrijednost nekretnine.

Člankom ili 71. Odluke o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Istarske županije („Službene novine Istarske županije“, br. 10/20 i 23/20) propisano je da se njene odredbe na odgovarajući način se primjenjuju i na raspolaganje i upravljanje nekretninama u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu pravnih osoba čiji je osnivač ili većinski vlasnik županija (dalje u tekstu: Korisnik), ako posebnim zakonima ili općim aktima osnivača za pojedine vrste Korisnika ili oblike raspolaganja nije propisano drugačije. Korisnici su dužni pribaviti suglasnost nadležnog tijela Županije kao osnivača na odluku o raspolaganju nekretninom, putem nadležnog upravnog tijela Županije, ovisno o vrijednosti nekretnine, kada je navedena obveza propisana zakonom, statutom Županije ili Statutom Korisnika.

Odredbama članka 43. i 84. Statuta Istarske županije ("Službene novine Istarske županije" br. 10/09, 4/13, 16/16, 1/17, 2/17, 2/18, 10/20 i 6/21) propisana je nadležnost Skupštine Istarske županije za donošenje ove odluke.

## II. OSNOVNA PITANJA KOJA SE RJEŠAVAJU OVIM AKTOM

Upravno odjel za zdravstvo i socijalnu skrb Istarske županije zaprimio je obavijest Opće bolnice Pula o zaprimljenoj zamolbi Istarskog veleučilišta od 25. kolovoza 2023. za ustupanje u vlasništvo nekretnina bez naknade i to k.č. br. 632/9, k.č.br. 632/6, k.č.br. 1262/3 ZGR., k.č.br. 1258/3 ZGR. te dijela nekretnine k.č.br. 1261/1 ZGR. i malog dijela nekretnine k.č.br. 632/3 sve k.o. Pula, a koje su u vlasništvu Opće bolnice Pula.

Istarsko veleučilište je uz zamolbu dostavilo i Procjembeni elaborat za navedene nekretnine čiji prijenos traži od Opće bolnice Pula, br. 161\_23 od kolovoza 2023. godine – za k.č. \*1258/3, \*1262/3, 632/6, 632/9, dio \*1261/1, dio 632/3; sve k.o. Pula, koji je izradio Dalibor Dangubić, mag.ing.aedif. ovlaštenu inženjer građevinarstva, stalni sudski vještak struke graditeljstvo i procjene nekretnina. Procjembeni elaborat dostavljen je Zajedničkom procjeniteljskom povjerenstvu Istarske županije, Grada Pula i Grada Pazina na davanje mišljenja. Procjeniteljsko povjerenstvo je dostavilo svoje mišljenje od 11. listopada 2023. u kojem navodi kako je procjembeni elaborat djelomično izrađen u skladu sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“ br. 78/15) i Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti

nekretnina („Narodne novine“ br. 105/15) te da nije prihvatljiv i potrebno ga je ispraviti, što je proslijeđeno Istarskom veleučilištu kao naručitelju elaborata.

Istarsko veleučilište je dana 17. listopada 2023. dostavilo ispravljeni Procjembeni elaborat tržišne vrijednosti nekretnina za nekretnine čiji prijenos traži od Opće bolnice Pula, od listopada 2023. br. 161\_23. izrađen od strane Dalibora Dangubića, mag.ing.aedif., sudski vještak za građevinsku struku i procjenu nekretnina. Navedeni elaborat dostavljen je Zajedničkom procjeniteljskom povjerenstvu koje je dostavilo mišljenje KLASA: 364-01/23-01/196, URBROJ: 2163-18-10/2-23-08 od 26. listopada 2023. godine u kojem navodi kako je nakon ponovnog razmatranja navedenog procjembenog elaborata utvrdilo da je isti ispravljen sukladno njihovom prethodnom mišljenju. Također navodi kako je procjena tržišne vrijednosti nekretnine od 357,86 €/m<sup>2</sup> i 376,05 €/m<sup>2</sup> za građevinu i 170,8 €/m<sup>2</sup> za građevinsko zemljište niža sukladno aktualnom stanju na tržištu nekretnina, međutim iskazana jedinična vrijednost za građevinsko zemljište u elaboratu je u okviru prosječne cijene iz informacijskog sustava Porezne uprave te je ista prihvatljiva. Za građevine sagrađene na k.č.1262/3 ZGR. i k.č. 632/6, obje k.o. Pula, povjerenstvo navodi kako Evidencija o prometu nekretnina informacijskog sustava Porezne uprave nema evidentiran promet takvih nekretnina na približno istom području u približno isto vrijeme. Navedeno mišljenje dostavljeno je Općoj bolnici Pula i Istarskom veleučilištu, te je također Općoj bolnici Pula dostavljen i ispravljeni Procjembeni elaborat.

Sukladno ispravljenom Procjembenom elaboratu tržišne vrijednosti nekretnina od listopada 2023. br. 161\_23., izrađen od strane Dalibora Dangubića mag.ing.aedif, proizlazi kako procijenjena tržišna vrijednost nekretnina čiji je prijenos zatražilo Istarsko veleučilište od Opće bolnice Pula iznosi 770.000,00 EUR.

Istarsko veleučilište dostavilo je naknadno dopunjenu zamolbu upućenu Općoj bolnici Pula od 27. listopada 2023. u kojoj navode kako mole ustupanje nekretnina bez naknade, i to nekretnina u vlasništvu Opće bolnice Pula koje se nalaze u katastarskoj općini Pula, oznake k.č.br. 632/9, k.č.br. 632/6, k.č.br. 1262/3 ZGR., k.č.br. 1258/3 ZGR. te suvlasnički udio od 1929/3316 dijela vlasništva nekretnina k.č.br. 1261/1 ZGR. i suvlasnički udio od 26/58856 dijela vlasništva nekretnine k.č.br. 632/3, s detaljnim opisom u zamolbi, a sukladno granicama označenim u procjembenom elaboratu i geodetskoj podlozi u prilogu zamolbe.

Istarsko veleučilište u zamolbi navodi kako ima u vlasništvu nekretninu k.č.br. 6220/10 k.o. Pula te ima namjeru adaptirati i urediti zgradu koja se nalazi na navedenoj čestici te preseliti cjelokupno poslovanje u istu kako bi se unaprijedili nastavni uvjeti, uvjeti rada svih službi te uvjeti znanstveno-istraživačkih laboratorija, a u cilju pružanja najkvalitetnije usluge studentima te partnerima iz znanstvenog sektora i gospodarstva. Uređenje i adaptacija izgrade izvršilo bi se putem apliciranja projekta na EU natječaj Energetska obnova zgrade javne namjene te natječaj Pravedna tranzicija. Kako bi mogli ispuniti uvjete za prijavu za natječaj Pravedna tranzicija, Istarskom veleučilištu su potrebne navedene nekretnine s obzirom na to da bez istih nije moguće udovoljiti uvjetima prostornog planiranja potrebnih za dobivanje lokacijske i naknadno građevinske dozvole.

Nakon zaprimljene dopunjene zamolbe Istarskog veleučilišta, Upravno vijeće Opće bolnice Pula donijelo je Odluku broj UV 191/23 od 31. listopada 2023. kojom Opća bolnica Pula - Ospedale Generale di Pola prenosi u vlasništvo Istarskog veleučilišta- Università Istriana di scienze applicate bez naknade:

- 1) nekretnine u vlasništvu Opće bolnice Pula, označene kao k.č.br. 632/9, k.č. br. 632/6, k.č. br. 1262/3 ZGR., k.č. br. 1258/3 ZGR. sve k.o. Pula;
- 2) suvlasnički udio od 1929/3316 (tisućudevetstodvadesetidevetkroztritisučetristošesnaest) dijela vlasništva nekretnine k.č. br. 1261/1 ZGR. u površini od 1929 m<sup>2</sup> i suvlasnički udio od



26/58856 (dvadesetšestkrozpedesetiosamtisućaosamstotinapedesetišest) dijela vlasništva nekretnine k.č. br. 632/3 u površini od 26 m<sup>2</sup>, sve k.o. Pula.

Odlukom se također određuje kako će se ista uputiti osnivaču radi davanja prethodne suglasnosti sukladno članku 16. Statuta Opće bolnice Pula te kako je postupak prijena prava vlasništva potrebno provesti sukladno odredbama Statuta Istarske županije i Odluke o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Istarske županije („Narodne novine“, br. 10/20 i 23/20).

Navedena Odluka Opće bolnice Pula s pripadajućom dokumentacijom dostavljena je na razmatranje Povjerenstvu za upravljanje i raspolaganje imovinom u vlasništvu Istarske županije. Navedeno Povjerenstvo je na 15. sjednici zakazanoj za 14. studenog 2023. donijelo zaključak kojim se daje pozitivno mišljenje glede stjecanja prava vlasništva u korist Istarskog veleučilišta, bez naknade - darovanjem nekretnina k.č.br. 632/9, k.č.br. 632/6, k.č.br. 1262/3 ZGR., k.č.br. 1258/3 ZGR., 1929/3316 dijela k.č.br. 1261/1 ZGR. i 26/58856 dijela k.č.br. 632/3, sve k.o. Pula u vlasništvu Opće bolnice Pula, o čemu je sastavljen Zapisnik KLASA: 940-01/23-01/05, URBROJ: 2163-18/6-23-70 od 14. studenog 2023.g.

Predmetno raspolaganje pravom vlasništva temelji se na odredbama 5., 26. i 71. Odluke o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Istarske županije („Službene novine Istarske županije“, br. 10/20 i 23/20).

Sukladno članku 5. Odluke o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Istarske županije („Narodne novine“, br. 10/20), Istarska županije može raspolagati nekretninama u svom vlasništvu bez provođenja javnog natječaja i bez naknade u slučajevima kada pravo vlasništva na nekretninama u vlasništvu Županije stječu Republika Hrvatska, jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave te pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske, jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, ako je to u interesu i cilju općeg gospodarskog i socijalnog napretka njezinih građana.

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

Člankom 71. Odluke propisano je da se njene odredbe na odgovarajući način se primjenjuju i na raspolaganje i upravljanje nekretninama u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu pravnih osoba čiji je osnivač ili većinski vlasnik županija (dalje u tekstu: Korisnik), ako posebnim zakonima ili općim aktima osnivača za pojedine vrste Korisnika ili oblike raspolaganja nije propisano drugačije. Korisnici su dužni pribaviti suglasnost nadležnog tijela Županije kao osnivača na odluku o raspolaganju nekretninom, putem nadležnog upravnog tijela Županije, ovisno o vrijednosti nekretnine, kada je navedena obveza propisana zakonom, statutom Županije ili Statutom Korisnika.

Slijedom navedenog, obzirom da je Istarska županija osnivač obiju ustanove, Istarskog veleučilišta i Opće bolnice Pule te da iz zamolbe Istarskog veleučilišta proizlazi kako će se predmetne nekretnine koristiti u svrhu obavljanja djelatnosti obrazovanja, a u interesu i cilju općeg gospodarskog i socijalnog napretka građana Istarske županije, predlaže se donošenje ove Odluke.

### III. FINANCIJSKA SREDSTVA POTREBNA ZA PROVEDBU OVOG AKTA

Opća bolnica Pula dostavila je iskaz o procjeni fiskalnog učinka od 09. studenog 2023. za predmetnu odluku Upravnog vijeća u kojem navodi kako se sukladno Zakonu o proračunu, prijenos imovine između proračuna, proračunskih i izvanproračunskih korisnika evidentira kao smanjenje / povećanje obujma imovine, te nema utjecaja na prihode i rashoda. Slijedom navedenog navodi kako prijenos vlasništva bez naknade nema utjecaj na prihode i rashode Opće bolnice Pula.

Sukladno odredbama članka 19. Zakona o proračunu (Narodne novine, br.144/21) i Odluci Skupštine Istarske županije o postupku davanja Iskaza o procjeni fiskalnog učinka Službene novine Istarske županije br. 37/22), Upravni odjel za proračun i financije dao je pozitivno mišljenje na iskaz o procjeni fiskalnog učinka ove odluke, prema prijedlogu da se donese predmetna Odluka sukladno dostavljenoj dokumentaciji Upravnog odjela za zdravstvo i socijalnu skrb te da donošenje iste nema financijski utjecaj na ,proračun Istarske županije, svojim dopisom KLASA: 400-01/23-01/02, URBROJ: 2163-07-01/5-23-328 od 20.11.2023.

Ai sensi delle disposizioni dell'art. 58 della Legge sugli enti ("Gazzetta ufficiale" nn. 76/93, 29/97, 47/99, 35/08, 127/19 e 151/22), in riferimento all'art. 16 dello Statuto dell'Ospedale generale di Pola e ai sensi degli artt. 5, 26 e 71 della Delibera sulla gestione e l'amministrazione dei beni di proprietà della Regione Istriana ("Bollettino ufficiale della Regione Istriana", n. 10/20 e 23/20) e degli artt. 43 e 84 dello Statuto della Regione Istriana ("Gazzetta ufficiale" nn. 10/09, 4/13, 16/16 1/17, 2/17, 2/18 e 6/21), l'Assemblea della Regione Istriana alla seduta del \_\_\_\_\_ 2023, adotta la

## **DELIBERA**

### **sulla concessione del consenso alla Delibera del Consiglio di amministrazione dell'Ospedale generale di Pola sul trasferimento dei diritti di proprietà degli immobili all'Università istriana di scienze applicate, a titolo gratuito**

#### **Articolo 1**

Si concede il consenso alla Delibera del Consiglio d'amministrazione dell'Opća bolnica Pula - Ospedale Generale di Pola numero 191/23 del 31 ottobre 2023 con la quale l'Opća bolnica Pula - Ospedale Generale di Pola trasferisce la proprietà all'Istarsko veleučilište - Università Istriana di scienze applicate a titolo gratuito:

1) Immobili di proprietà dell'Opća bolnica Pula - Ospedale Generale di Pola, indicati come p.c.n. 632/9, part. cat. n. 632/6, part. cat. n. 1262/3 ZGR, part. cat. n. 1258/3 ZGR, il tutto appartenente al comune catastale di Pola;

2) la parte in comproprietà di 1939/3316 (millenovecentoventinovebarratremilatrecentosedici) parti di proprietà dell'immobile alla p.c.n. 1261/1 ZGR. della superficie di 1929 m<sup>2</sup> e la parte in comproprietà di 26/58856 (ventiseibarracinquantottomilaottocentocinquantasei) parti di proprietà dell'immobile alla p.c.n. 632/3 della superficie di 26 m<sup>2</sup>, il tutto nel c.c. di Pola.

#### **Articolo 2**

La Delibera del Consiglio d'amministrazione dell'Opća bolnica Pula - Ospedale Generale di Pola numero UV 191/23 del 31 ottobre 2023 di cui all'articolo 1, è parte integrante di questa Delibera.

#### **Articolo 3**

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

CLASSE:  
N.PROT:  
Pazin (Pisino),

REPUBBLICA DI CROAZIA  
ASSEMBLEA DELLA REGIONE ISTRIANA

La Presidente

Sandra Čakić Kuhar



Naručitelj: **Istarsko Veleučilište – Università Istriana di scienze applicate  
Riva 6, Pula  
OIB: 79550001298**

Nekretnina: **GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE  
javna i društvena namjena (D2, D3, D4, D5, D6, D7, D8)**

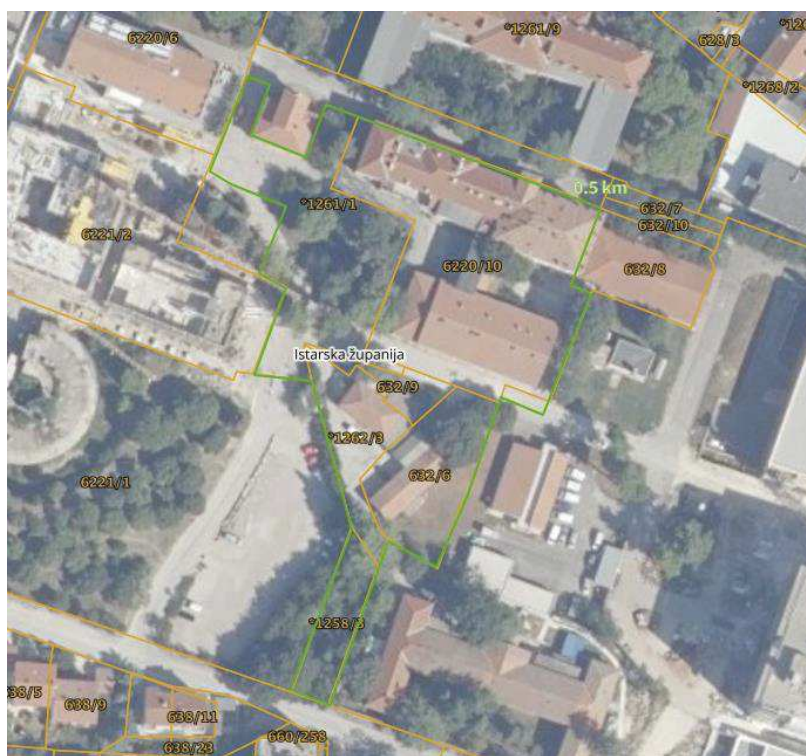
Lokacija: **k.č. \*1258/3, \*1262/3, 632/6, 632/9, dio \*1261/1, dio 632/3;  
sve k.o. Pula**

Svrha: **TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE  
za potrebe prijenosa vlasništva**

Mjesto i datum: **Pula, listopad 2023. god.**

Broj elaborata: **161\_23**

## PROCJEMBENI ELABORAT



Procjenitelj:  
DALIBOR DANGUBIĆ, mag.ing.aedif.  
Sudski vještak za građevinsku struku i procjenu nekretnina  
Rješenje broj: 4-Su-749/2018-12, od 25. studenog 2019. god.

**Dalibor Dangubić**



## SADRŽAJ

|   |    |
|---|----|
| SADRŽAJ .....   | 2  |
| 2. RJEŠENJE SUDA - OVLAŠTENJE .....                                       | 3  |
| 3. STATUS PROCJENITELJA I SUKOB INTERESA .....                            | 4  |
| 4. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA .....                                       | 5  |
| 5. ZADATAK I ANALIZA NEKRETNINE .....                                     | 6  |
| 6. PRIKAZ I ANALIZA OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA ..... | 19 |
| 7. ODABIR METODE PROCJENE.....  | 22 |
| 8. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE .....                                  | 24 |
| 9. ZAKLJUČAK I TRŽISNA VRIJEDNOST NEKRETNINE .....                        | 28 |
| 10. PRIBAVLJENA DOKUMENTACIJA I PRILOZI.....                              | 42 |

## 2. RJEŠENJE SUDA - OVLAŠTENJE

Trije imenovanja za stalnog sudskog vještaka kandidata Dalibor Dangubić dostavio je dokaz o sklopljenem ugovoru o obveznom osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka.

Na svoga ravedenog slijedi da je Dalibor Dangubić u cijelosti zadovoljio uvjetima za imenovanje stalnih sudskih vještaka koje propisuje Pravilnik, te je sukladno čl. 10. Pravilnika valjalo odlučiti kao u zvezi izjelenja.



Uputa o pravnom lijeku  
Pravni ovog rješenja dopuštena je žalba Ministarstvu pravosuda Republike Hrvatske u roku od 15 (petnaesti) dana od dana dostave rješenja. Žalba se neposredno predaje ili šalje poštom – preporučeno predbjedičku Zupanijskog suda u Puli-Pola, u 2 (dva) primjerka.

DNA:

1. Dalibor Dangubić, Pula, Scalfierova 21.
2. Općinski sud u Pazinu, Ured predsjednika
3. Općinski sud u Puli-Pola, Ured predsjednika
4. Ministarstvo pravosuda Republike Hrvatske, Zagreb

  
REPUBLIKA HRVATSKA  
Zupanijski sud u Puli-Pola  
Ured predsjednika suda  
Kranjevićeva 8, 52100 Pula-Pola  
Bosj: 4 Su-749-2018-12  
Datum: 25. studenog 2019.

REPUBLIKA HRVATSKA

RJEŠENJE

Zupanijski sud u Puli – Pola, po predsjedniku suda Irsku Krbec, imenjem čl. 126. Zakona o sudovima (Narodne novine br. 28/13, 33/15, 82/16, 67/18), te čl. 2. i 10. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne novine br. 38/14, 123/15, 29/16, 61/19), 25. studenog 2019.

rješenje je

Dalibor Dangubić, OIB: 21823144787, rođen 25. listopada 1983., stručni specijalist inženjer građevinarstva iz Pule, Scalfierova 21, imenuje se stalnim sudskim vještakom struke graditeljstvo i procjene nekretnina.

Mandat imenovanog sudskog vještaka traje 4 (četiri) godine, nakon čega može biti ponovno imenovan.

Obavještenje

Dalibor Dangubić podnio je dana 13. prosinca 2018. zahtjev za imenovanje stalnim sudskim vještakom struke graditeljstvo i procjene nekretnina, sukladno Pravilniku o stalnim sudskim vještacima (Narodne novine br. 38/14, 123/15, 29/16 – u daljnjem tekstu: Pravilnik). Je dokumentacije priložene zemošće prilozi da je diplomirao na Građevinskom fakultetu Sveučilišta u Rijeci i stekao pravo na stručni specijalist inženjer građevinarstva, kao i da je potreban broj godina radio na poslovima za koje traži imenovanje. Nadalje je utvrđeno da je Dalibor Dangubić državljanin Republike Hrvatske, da se protiv islog ne vodi kazneni postupak, a nisi je evidentiran kao osuđena osoba.

Kandidat za stalnog sudskog vještaka upućen je na stručnu obuku. Hrvatsko društvo sudskih vještaka i procjenitelja dostavio je prijedlog urednoj No-2966/2019 od 13. studenog 2019. iz kojeg proizlazi da Dalibor Dangubić posjeduje potrebna znanja i vještine za obavljanje poslova sudskog vještaka pa predlaže da se intog imenuje stalnim sudskim vještakom struke graditeljstvo i procjene nekretnina.

### 3. STATUS PROCJENITELJA I SUKOB INTERESA

Procjenu je izradio nezavisni, ovlaštenu procjenitelj koji je iskusan u izradi procjena tržišne vrijednosti nekretnina.

Potvrđujem da posjedujem dovoljno znanja o lokalnom i nacionalnom stanju na tržištu nekretnina na kojem se procjenjivana nekretnina nalazi kao i znanja, vještine i sposobnosti da napravim kvalitetnu procjenu. Potvrđujemo da kao potpisnik ovog nemam nikakve poslovne, pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na predmetnoj imovini te da nemam nikakve osobne ili poslovne interese vezane uz iznos procijenjene vrijednosti nekretnine.

Za potrebe realizacije ovog elaborata sproveo sam pregled nekretnine te izvršio istraživanje tržišta kako lokalnog tako i šireg okruženja, prikupljene podatke obradio i protumačio koristeći zakonsku regulativu, standarde ali i vlastita znanja, iskustvo i vještine.

Izrađivač procjemenog elaborata izjavljuje da je isti elaborat izrađen neovisno i nepristrano, te ne postoji mogući sukob interesa, a sve sukladno članku 9. stavak 2. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina.

DALIBOR DANGUBIĆ, mag.ing.aedif.

Sudski vještak za građevinsku struku i procjenu nekretnina

## 4. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA

### POPIS PRIMJENJENIH PROPISA

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19)
- Zakon o posredovanju u prometu nekretnina (NN 107/07, 144/12, 14/14, 32/19)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13 i 65/17 114/18, 39/19, 98/19, 67/23)
- Zakon o građevinskoj inspekciji (NN 153/13)
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15, 94/17)
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN 63/19)
- Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 112/18)
- Pravilnik o stalnim sudskim vještacima (NN 38/14, 123/15, 29/16, 61/19)
- Odluka o komunalnom doprinosu jedinice lokalne samouprave
- Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 73/20)
- Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN 154/22)
- Podatak o prosječnim troškovima gradnje m<sup>3</sup> etalonske građevine u Republici Hrvatskoj (NN 98/18)
- Pravilnik o energetskom pregledu zgrade i energetskom certificiranju (NN 88/17, 90/20, 1/21, 45/21)

### KORIŠTENA LITERATURA

- Krtalić V. (2007.) Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina, HDSV, Trg M.Marulića 10, Zagreb
- European Valuation Standards (EVS 2016)

### IZVORI PRIBAVLJENIH PODATAKA

- Bilten standardne kalkulacije radova u visokogradnji (IGH)
- DZS - indeks cijene stambenih nekretnina
- Izvadci iz zbirke kupoprodajnih cijena Službe za vrednovanje nekretnina
- Portal: <http://www.mgipu.hr> | e-nekretnine
- Aktualna prostorno planska dokumentacija za lokaciju na kojoj se nalazi nekretnina

## 5. ZADATAK I ANALIZA NEKRETNINE

### 5.1. Zadatak

Prema zahtjevu Naručiitelja, Istarsko Veleučilište – Università Istriana di scienze applicate, Riva 6, Pula, potrebno je izraditi elaborat o tržišnoj vrijednosti nekretnine na području Grada Pula, na području kompleksa Opće bolnice Pula, odnosno na dijelu ograđenog kompleksa koji više nije u funkciji zdravstva, zbog potreba naručiitelja u svrhu prijenosa vlasništva i to zemljišta na k.č. \*1258/3, \*1262/3, 632/6, 632/9, dio \*1261/1, dio 632/3; sve k.o. Pula.

Procjena je izrađena za potrebe Naručiitelja.

Datum očevida: 10.08.2023.

Datum kakvoće: 18.08.2023.

Datum vrednovanja: 18.08.2023.

#### Procjenjivane nekretnine

|                        |   |
|------------------------|---|
| Četvrt/Općina:         | Gregovica   |
| Grad/Naselje:          | Pula  |
| Županija:              | Istarska  |
| ZK uložak:             | 4784, 20876, 11698  |
| k.č.br. i kat. općina: | k.č. *1258/3, upisana u z.k.ul. 4784; k.o. Pula, k.č. *1261/1, 632/9, *1262/3; upisane u z.k.ul. 20876; k.o. Pula, k.č. 632/3, 632/6 upisane u z.k.ul. 11698. |

Prilikom procjene vrijednosti nekretnine, za preračunavanje vrijednosti primijenjen je fiksni tečaj HNB-a od 01. siječnja 2023. koji je iznosio 1 EUR = 7,5345 HRK.

U izraženoj vrijednosti nisu uključeni porezi na promet nekretnina.

Procjenjuje se tržišna vrijednost predmetne nekretnine na dan vrednovanja od strane procjenitelja, u viđenom stanju, prema mogućnostima prodaje.

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

### 5.1.1. Pisani zadatak naručitelja



Istarsko veleučilište  
Università Istriana  
di scienze applicate

KLASA: 303-01/23-01/30  
URBROJ: 2168/01-57-83-4/1-23-1  
Pula-Pola, 16. listopada 2023.g.

**Dalibor Dangubić, mag.ing.aedif.**  
Sudski vještak za građevinsku struku i procjenu nekretnina

Temeljem članka 67. stavka 2 Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15), daje se zadatak za upotpunjavanje procjemenog elaborata u skladu s Mišljenjem procjeniteljskog povjerenstva na procjemeni elaborat procjene tržišne vrijednosti nekretnina k.č. 1258/3 ZGR., k.č. 1262/3 ZGR., k.č. 632/6, k.č. 632/9, dio k.č. 1261/1 ZGR., dio k.č. 632/3, sve k.o. Pula, KLASA: 364-01/23-01/196; URBROJ: 2163-18-10/2-23-04, Pula, 11. listopada 2023. godine.

**PREDMET: Procjena vrijednosti nekretnina**  
**- traži se**

**ZADATAK: Izrada procjemenog elaborata vrijednosti nekretnina za slijedeće nekretnine ili dijelove nekretnina:**

k.č. \*1258/3, upisana u z.k.ul. 4784; k.o. Pula,  
k.č. \*1261/1, 632/9, \*1262/3; upisane u z.k.ul. 20876; k.o. Pula,  
k.č. 632/3, 632/6 upisane u z.k.ul. 11698.

a u svrhu prijenosa vlasništva. Navedene nekretnine ili dijelove istih potrebno je promatrati kao cjelinu, jer će se iste objediniti u jednu katastarsku česticu daljnjim postupcima.

Sva prava i tereti iskazani u ZK ulošku predmetnih nekretnina prenose se na novog vlasnika prijenosom vlasništva.

Procjemeni elaborat izraditi sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15).

Datum kakvoće: 18.08.2023.

Datum vrednovanja: 18.08.2023.

S poštovanjem,

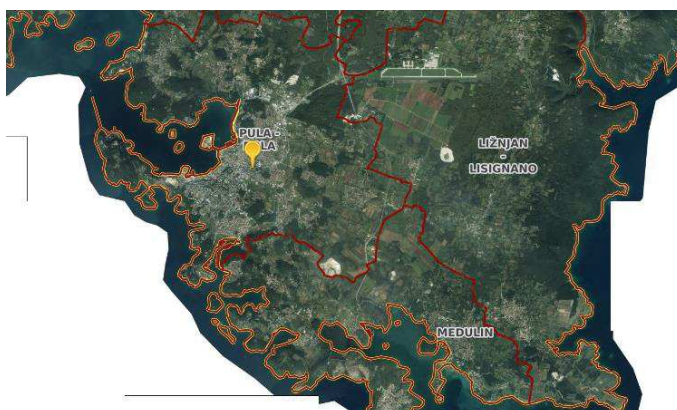
Dekan  
dr.sc. Daglas Koraca



Adresa: Riva 6, 52100 Pula - OIB 79550001298 IBAN: HR4724070001118015096  
Tel: +385 52 381 412 - dekanat@iv.hr - www.iv.hr

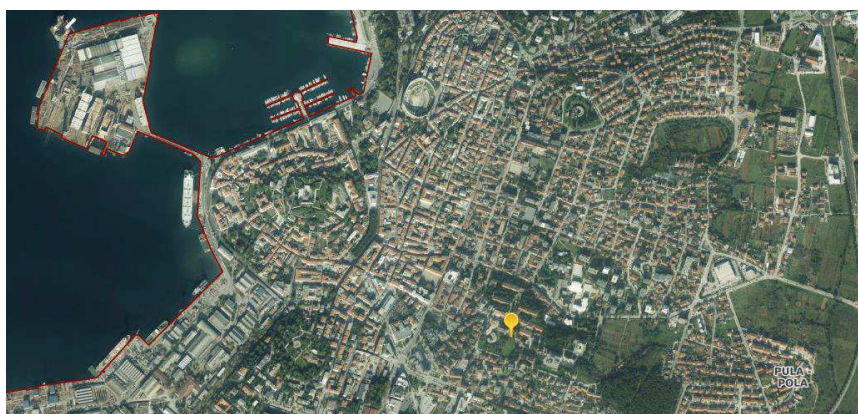
## 5.2. Identifikacija i lokacija nekretnina

### Prostorna makrolokacija nekretnina

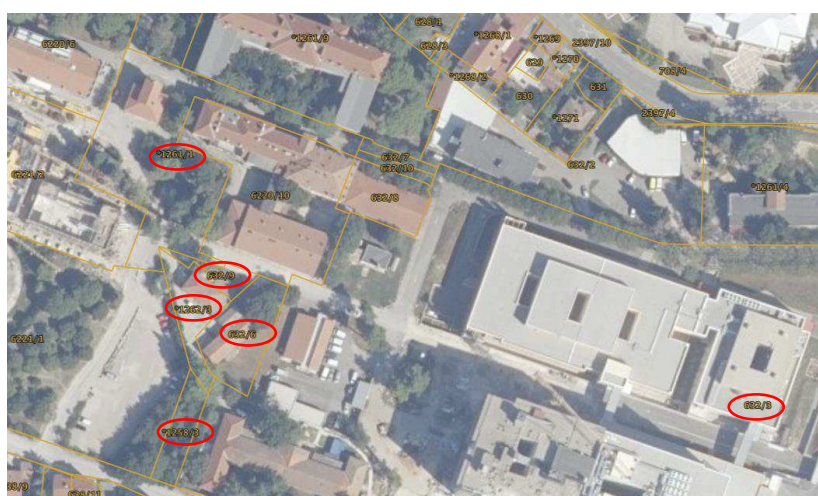


Pula je najveći je grad Istre, a poput ostatka regije poznata je po svojoj blagoj klimi, mirnome moru i netaknutoj prirodi. Pula je najveći grad i glavna luka Istarskog poluotoka smješten na južnom dijelu rta. Jedan je od najpopularnijih turističkih centara i kulturnih prizora.

### Mikrolokacija predmetnih nekretnina



Procjenjivane nekretnine nalaze se na području kompleksa Opće bolnice Pula, odnosno na dijelu ograđenog kompleksa koji više nije u funkciji zdravstva, u blizini centra grada.



Predmetne nekretnine međusobno graniče.

k.č. \*1258/3; k.o. Pula



k.č. \*1262/3; k.o. Pula



k.č. 632/6; k.o. Pula



dio k.č. 632/3; k.o. Pula



dio k.č. \*1261/1; k.o. Pula



k.č. 632/9; k.o. Pula

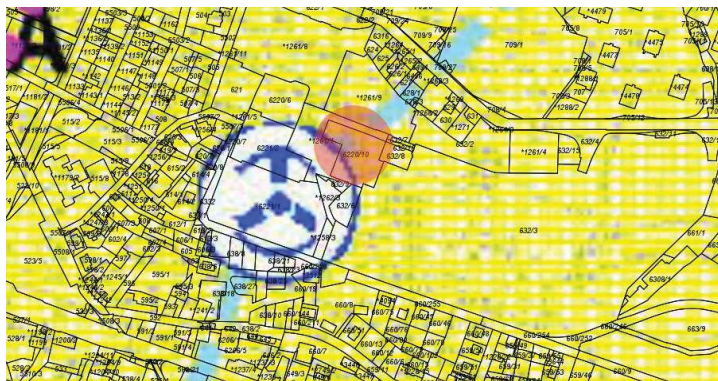




Za utvrđivanje prostorno planskog statusa nekretnine relevantan je

- **PROSTORNI PLAN UREĐENJA GRADA PULE;**

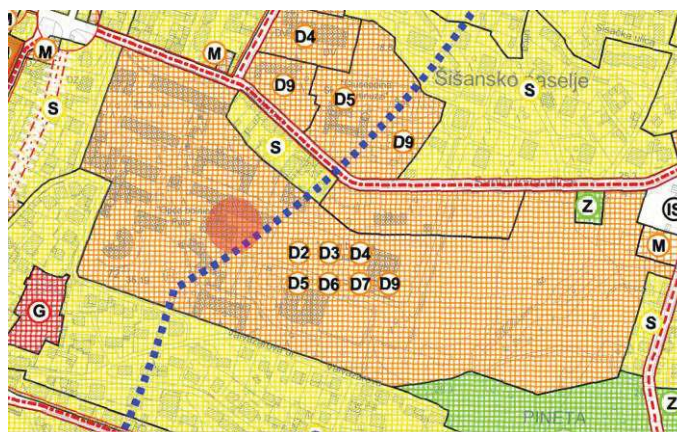
Službene novine Grada Pule br. 12/06,12/12, 5/14, 8/14-pročišćeni tekst, 7/15, 10/15-pročišćeni tekst, 5/16, 8/16-pročišćeni tekst, 2/17, 5/17, 8/17-pročišćeni tekst, 20/18, 1/19-pročišćeni tekst, 11/19, 13/19-pročišćeni tekst



PPUG Pula, 1. Korištenje i namjena

- **GENERALNI URBANISTIČKI PLAN GRADA PULE;**

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



GUP Pula, 1B. Korištenje i namjena prostora

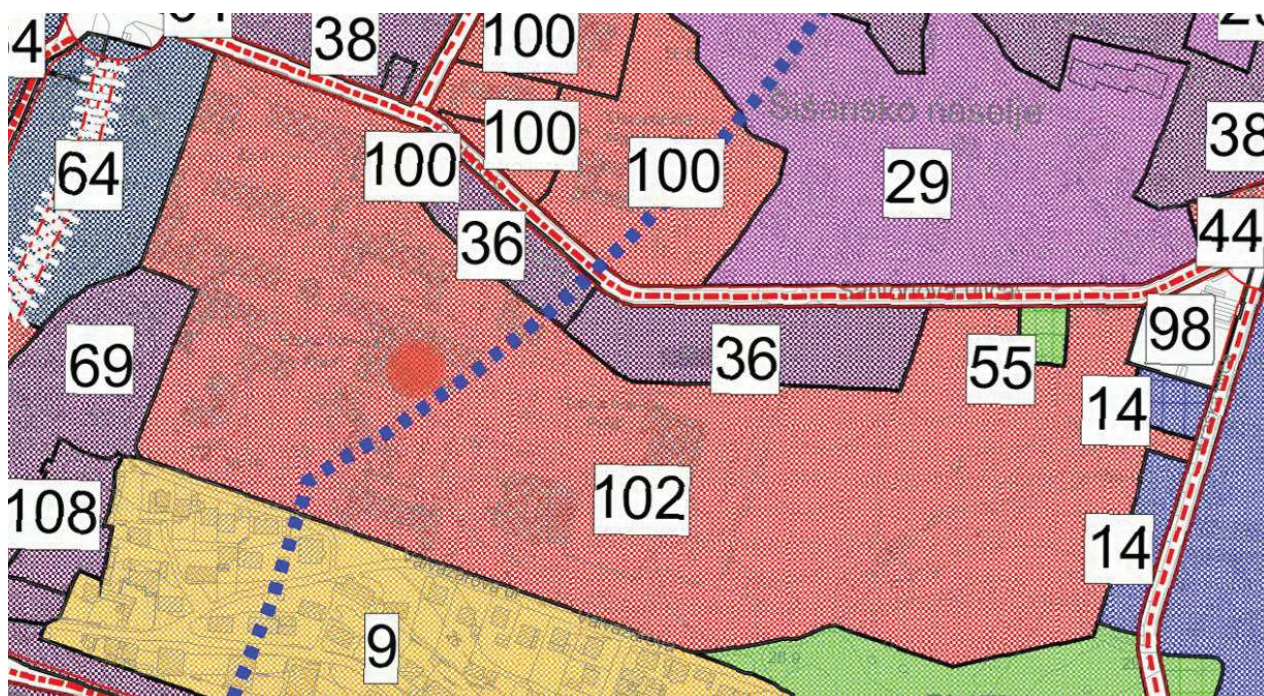
**Prostori/površine za razvoj i uređenje**

Razvoj i uređenje naselja

|  |  |   |
|--|--|---|
|  | <b>Stambena namjena</b><br>stambena namjena S, rezidencijalna stambena namjena RS  |   |
|  | <b>Mješovita namjena</b><br>mješovita stambeno - poslovno - javna i društvena namjena M  |   |
|  | <b>Javna i društvena namjena</b><br>opća javna i društvena D, upravna D1, socijalna D2, zdravstvena D3, predškolska D4, osnovnoškolska D5, visoko učilište D6, kultura D7, vjerska D8, srednjoškolska D9 | ← |
|  | <b>Gospodarska namjena - proizvodna</b><br>industrijsko - zanatska namjena I2  |   |
|  | <b>Gospodarska namjena - poslovna namjena</b><br>opća poslovna K, trgovačko uslužna K1, komunalno servisna K3, javni promet K4   |   |
|  | <b>Gospodarska namjena - ugostiteljsko turistička namjena</b><br>hotel T1, turističko naselje T2, kamp T3, ugostiteljsko zabavni centar T4<br>Turističke zone TZ1, TZ2                                   |   |

**Predmetne nekretnine se nalaze unutar granica građevinskog područja grada – javne i društvene namjene (D2, D3, D4, D5, D6, D7, D8)**

Generalnim urbanističkim planom grada Pule, člankom 69. utvrđeni su lokacijski uvjeti i način gradnje



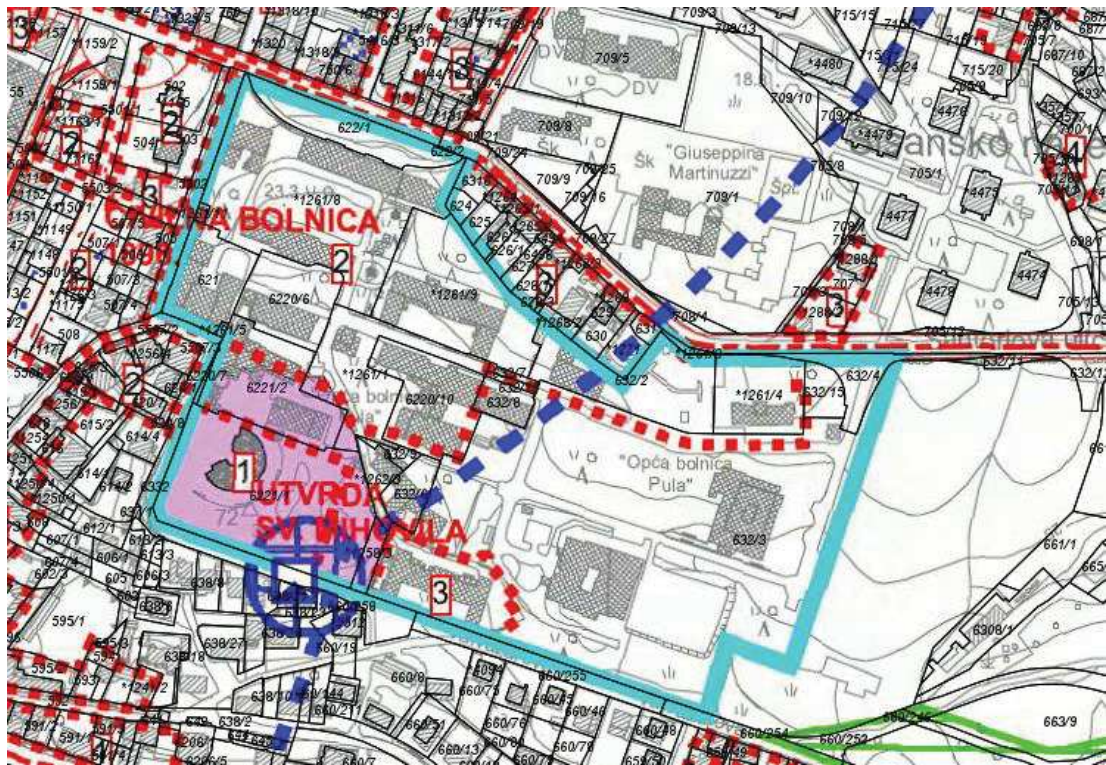
Zona 102

| oznaka zone      | zona                   | minimalna površina izgrađenosti (m <sup>2</sup> ) | maksimalna površina izgrađenosti (m <sup>2</sup> ) | maksimalni koeficijent izgrađenosti | najviša visina (m) | najveći broj nadzemnih etaža | obveza natječaja | UDV | građevine visokogradnje | pomoćne građevine |
|------------------|------------------------|---|--|-------------------------------------|--------------------|------------------------------|------------------|-----|-------------------------|-------------------|
| 85               | A/C                    | 100   | 500  | 0,55                                | 8                  | 1                            | ne               | NE  | da                      | ne                |
| 86               | A/C                    | 70  | 200  | 0,65                                | 8                  | 2                            | ne               | NE  | da                      | ne                |
| 87 <sup>14</sup> | A                      | 20  | 410  | 0,65                                | 6                  | 2                            | ne               | NE  | da                      | ne                |
| 88               | B                      | 50  | 250  | 0,60                                | 10                 | 3                            | ne               | NE  | da                      | da                |
| 89               | G                      | 200   | 10000  | 0,70                                | 10                 | 3                            | ne               | NE  | da                      | da                |
| 90               | A/C                    | 70  | 250  | 0,40                                | 10                 | 3                            | ne               | NE  | da                      | ne                |
| 91 <sup>13</sup> | A/C                    | 70  | 200  | 0,40                                | 10                 | 3                            | ne               | NE  | da                      | da                |
| 92               | A/C                    | 70  | 200  | 0,70                                | 15                 | 5                            | ne               | NE  | da                      | da                |
| 93               | A/C                    | 70  | 250  | 0,30                                | 10                 | 3                            | ne               | NG  | da                      | da                |
| 94               | G                      | 200   | 2000   | 0,80                                | 12                 | 4                            | ne               | NE  | da                      | ne                |
| 95               | E                      | 100   | 4500   | 0,30                                | 12                 | 3                            | ne               | NG  | da                      | ne                |
| 96               | A                      | 50  | 500  | 0,60                                | 8                  | -                            | ne               | NE  | da                      | ne                |
| 97               | E/F                    | 200   | 10000  | 0,30                                | 15                 | 5                            | ne               | NE  | da                      | ne                |
| 97a              | G                      | 200   | 15000  | 0,30                                | 20                 | -                            | ne               | NG  | da                      | ne                |
| 98               | infrastrukturni sustav | -   | -  | -                                   | -                  | -                            | ne               | NE  | da                      | ne                |
| 99               | infrastrukturni sustav | -   | -  | -                                   | -                  | -                            | ne               | NG  | da                      | ne                |
| 100              | G                      | 400   | 5000   | 0,70                                | 15                 | 5                            | ne               | NE  | da                      | ne                |
| 101              | G                      | 1000  | 20000  | 0,70                                | 22                 | 7                            | ne               | NE  | da                      | ne                |
| 102              | G                      | 200   | 15000  | 0,50                                | 36                 | 13                           | ne               | NE  | da                      | ne                |
| 103              | G                      | 100   | 4600   | 0,70                                | 20                 | 7                            | ne               | DA  | da                      | ne                |

ZONA G. – Područja gradnje slobodnostojećih građevina i kompleksa velikih gabarita.

Unutar ovih zona planira se gradnja građevina urbane morfologije i tipologije G.

(3) Unutar površina JAVNE I DRUŠVENE NAMJENE - opće javne i društvene (D), upravne (D1), socijalne (D2), zdravstvene (D3), predškolske (D4), osnovnoškolske (D5), kulturne (D7), vjerske (D8) i srednjoškolske (D9) moguća je gradnja građevina u skladu s uvjetima iz članaka 12. - 22. ovih Odredbi za odgovarajuću namjenu. Iznimno od članka 20., unutar površine javne i društvene namjene - kultura (D7) na lokaciji 18.d i 18.b1. označenoj 111 na kartografskom prikazu br. 4.1.1. „Uvjeti korištenja – konzervatorske smjernice“ mogu se obavljati i izdavačke i tiskarske djelatnosti (isključivo digitalni tisak ili tisak malih formata u sklopu Sveučilišne knjižnice) obavljanje kojih treba uskladiti sa funkcioniranjem muzejskog kompleksa grada Pule, a iznimno od članka 22. unutar površine javne i društvene namjene - srednjoškolske (D9) moguća je i gradnja garaže, na lokaciji koja je na kartografskom prikazu br. 1.B. "Korištenje i namjena prostora" označena planskim simbolom G. (izvor GUP grada Pule)



GUP Pula, 4.1. Uvjeti korištenja

Za područje obuhvata predmetnih nekretnina izrađena je konzervatorska podloga, te se k.č. 1258/3 ZGR. Nalazi unutar zaštićenog područja utvrde Svetog Mihovila.

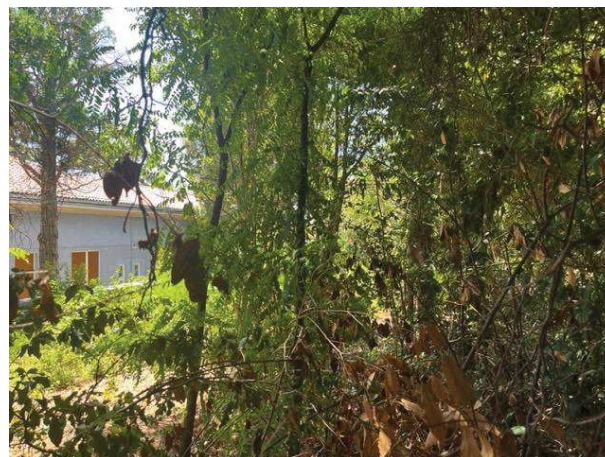
### 5.3. Tehnički opis nekretnina

|   |                       |
|---|-----------------------|
| <b>k.č. *1258/3; k.o. Pula</b>  |                       |
| Obilježja koja utječu na vrijednost procjenjivane katastarske čestice |                       |
| Površina zemljišta (m <sup>2</sup> )                                  | 412                   |
| Vrsta zemljišta   | D (javne i društvene) |
| Mjera vrijednosti   | 0,80                  |
| Kategorija zemljišta  | I (prva)              |
| Lokacija  | Gregovica, Pula       |
| Datum vrednovanja   | 18.08.2023.           |



Zemljište je smješteno u gradu Puli, na području kompleksa Opće bolnice Pula, odnosno na dijelu ograđenog kompleksa koji više nije u funkciji zdravstva, na udaljenosti cca. 1000 m od centra grada, te se prema planskoj dokumentaciji nalazi u građevinskom području naselja, a predstavlja neizgrađeno građevinsko zemljište. Prilaz zemljištu omogućen je asfaltiranom površinom, dok se zemljište južnom stranom naslanja na asfaltiranu javnu prometnicu, te je istom izveden ogradni zid. Očevidom na licu mjesta je utvrđeno da predmetne čestica u naravi predstavlja dijelom prirodno zatravljeni teren, a dijelom gustu šikaru (nisko i srednje visoko raslinje), te se ista nalazi povišena u odnosu na susjednu nekretninu s istočne strane. Na istočnoj strani je vidljiv i podzemni ulaz kroz koji nije bilo moguće pristupiti. Nekretnina se nalazi unutar zaštićenog područja utvrde Svetog Mihovila. Predmetno zemljište se smatra zemljištem I kategorije s koeficijentom uporabne vrijednosti 0,80 (prilog 4. Pravilnika) s obzirom na njegovu konfiguraciju, reljef i potrebu osiguranja pristupa javnoj prometnoj površini u naravi, kao i podzemni tunel ispod dijela nekretnine.

#### Fotodokumentacija sa očevida



|   |                       |
|---|-----------------------|
| <b>k.č. *1262/3; k.o. Pula</b>  |                       |
| Obilježja koja utječu na vrijednost procjenjivane katastarske čestice |                       |
| Površina zemljišta (m <sup>2</sup> )                                  | 517                   |
| Vrsta zemljišta   | D (javne i društvene) |
| Mjera vrijednosti   | 0,80                  |
| Kategorija zemljišta  | I (prva)              |
| Lokacija  | Gregovica, Pula       |
| Datum vrednovanja   | 18.08.2023.           |

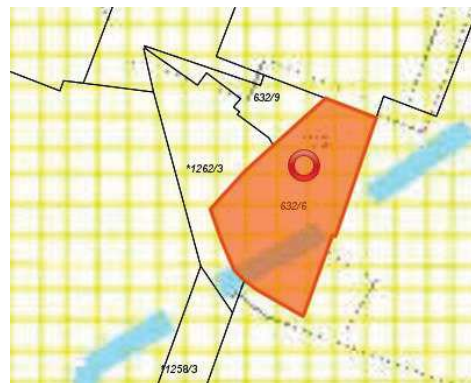


Zemljište je smješteno u gradu Puli, kvartu Gregovica na udaljenosti cca. 1000 m od centra grada, te se prema planskoj dokumentaciji nalazi u građevinskom području naselja, a predstavlja neizgrađeno građevinsko zemljište. Prilaz zemljištu omogućen je asfaltiranom površinom s istočne strane. Očevidom na licu mjesta je utvrđeno da predmetne čestica u naravi predstavlja dijelom prirodno zatravljeni teren, a dijelom asfaltiranu površinu. Predmetno zemljište se smatra zemljištem I kategorije s koeficijentom uporabne vrijednosti 0,80 (prilog 4. Pravilnika) s obzirom na njegovu konfiguraciju, reljefne karakteristike i završnu obradu, te potrebu dovođenja u uporabno stanje. Na zemljištu se nalazi zgrada javne namjene, a koja se u naravi koristi kao spremište, te je ista van sustava zdravstva. Nekretnina u naravi nema neposredan pristup s javno prometne površine, ali će ista prema projektom zadatku i idejnom rješenju činiti cjelinu za buduću građevinu sa neposrednim pristupom na javno prometne površine.

#### Fotodokumentacija sa očevida



|   |                       |
|---|-----------------------|
| <b>k.č. 632/6; k.o. Pula</b>  |                       |
| Obilježja koja utječu na vrijednost procjenjivane katastarske čestice |                       |
| Površina zemljišta (m <sup>2</sup> )                                  | 885                   |
| Vrsta zemljišta   | D (javne i društvene) |
| Mjera vrijednosti   | 0,80                  |
| Kategorija zemljišta  | I (prva)              |
| Lokacija  | Gregovica, Pula       |
| Datum vrednovanja   | 18.08.2023.           |

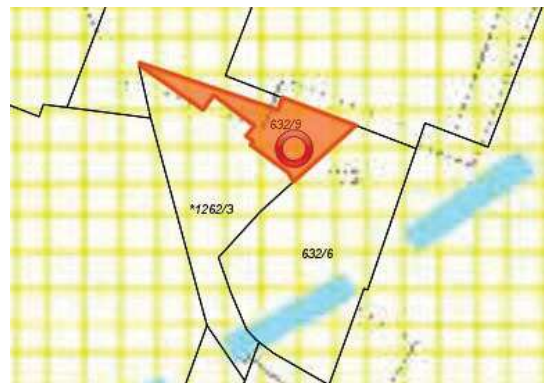


Zemljište je smješteno u gradu Puli, kvartu Gregovica na udaljenosti cca. 1000 m od centra grada, te se prema planskoj dokumentaciji nalazi u građevinskom području naselja, a predstavlja neizgrađeno građevinsko zemljište. Prilaz zemljištu omogućen je asfaltiranom površinom s zapadne strane. Očevidom na licu mjesta je utvrđeno da predmetne čestica u naravi predstavlja dijelom prirodno zatravljeni teren, a dijelom asfaltiranu površinu. Predmetno zemljište se smatra zemljištem I kategorije s koeficijentom uporabne vrijednosti 0,80 (prilog 4. Pravilnika) s obzirom na njegovu konfiguraciju, reljefne karakteristike i završnu obradu. Na zemljištu se nalazi zgrada javne namjene, a koja se u naravi koristi kao spremište, te je ista van sustava zdravstva. Nekretnina u naravi nema neposredan pristup s javno prometne površine, ali će ista prema projektnom zadatku i idejnom rješenju činiti cjelinu za buduću građevinu sa neposrednim pristupom na javno prometne površine.

#### Fotodokumentacija sa očevida

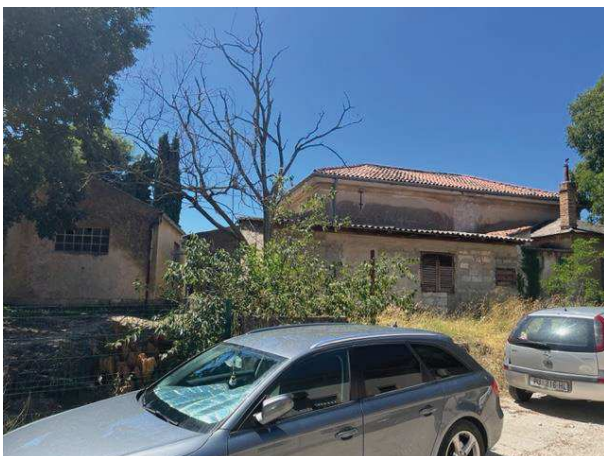


|   |                       |
|---|-----------------------|
| <b>k.č. 632/9; k.o. Pula</b>  |                       |
| Obilježja koja utječu na vrijednost procjenjivane katastarske čestice |                       |
| Površina zemljišta (m <sup>2</sup> )                                  | 217                   |
| Vrsta zemljišta   | D (javne i društvene) |
| Mjera vrijednosti   | 0,80                  |
| Kategorija zemljišta  | I (prva)              |
| Lokacija  | Gregovica, Pula       |
| Datum vrednovanja   | 18.08.2023.           |

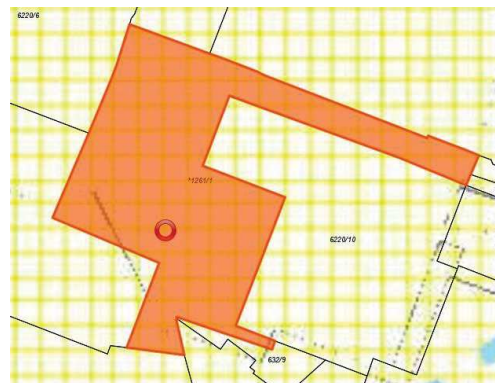


Zemljište je smješteno u gradu Puli, kvartu Gregovica na udaljenosti cca. 1000 m od centra grada, te se prema planskoj dokumentaciji nalazi u građevinskom području naselja, a predstavlja neizgrađeno građevinsko zemljište. Prilaz zemljištu omogućen je asfaltiranom površinom s sjeverne strane. Očevidom na licu mjesta je utvrđeno da predmetne čestica u naravi predstavlja dijelom prirodno zatravljeni teren, a dijelom asfaltiranu površinu. Predmetno zemljište se smatra zemljištem I kategorije s koeficijentom uporabne vrijednosti 0,80 (prilog 4. Pravilnika) s obzirom na njegovu konfiguraciju, reljefne karakteristike i završnu obradu. Na zemljištu se nalazi zgrada javne namjene, a koja se u naravi koristi kao spremište, te je ista van sustava zdravstva. Nekretnina u naravi nema neposredan pristup s javno prometne površine, ali će ista prema projektnom zadatku i idejnom rješenju činiti cjelinu za buduću građevinu sa neposrednim pristupom na javno prometne površine.

#### Fotodokumentacija sa očevida

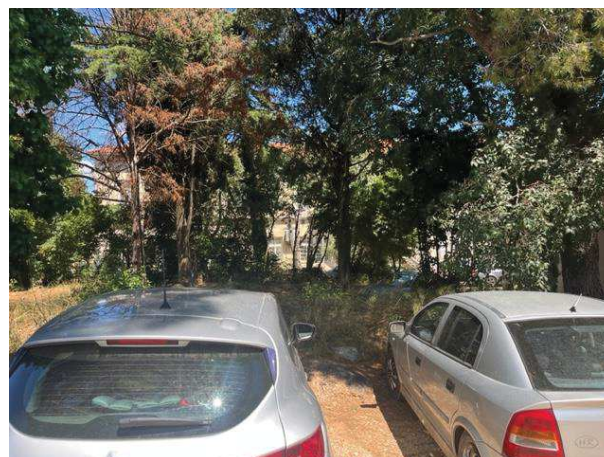


|   |                       |
|---|-----------------------|
| <b>k.č. *1261/1; k.o. Pula</b>  |                       |
| Obilježja koja utječu na vrijednost procjenjivane katastarske čestice |                       |
| Površina zemljišta (m <sup>2</sup> )                                  | 3316 (*1929)          |
| Vrsta zemljišta   | D (javne i društvene) |
| Mjera vrijednosti   | 0,80                  |
| Kategorija zemljišta  | I (prva)              |
| Lokacija  | Gregovica, Pula       |
| Datum vrednovanja   | 18.08.2023.           |



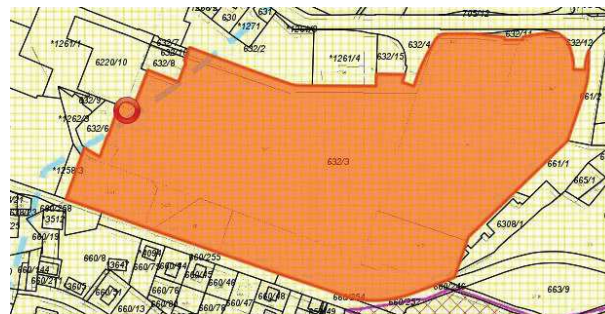
Zemljište je smješteno u gradu Puli, kvartu Gregovica na udaljenosti cca. 1000 m od centra grada, te se prema planskoj dokumentaciji nalazi u građevinskom području naselja, a predstavlja neizgrađeno građevinsko zemljište. Prilaz zemljištu omogućen je asfaltiranom površinom s zapadne strane. Očevidom na licu mjesta je utvrđeno da predmetne čestica u naravi predstavlja dijelom prirodno zatravljeni teren, a dijelom asfaltiranu površinu. Predmetno zemljište se smatra zemljištem I kategorije s koeficijentom uporabne vrijednosti 0,80 (prilog 4. Pravilnika) s obzirom na njegovu konfiguraciju, reljefne karakteristike i završnu obradu, kao i podzemni tunel ispod dijela nekretnine. Na zemljištu se nalazi zgrada (kapelica) koja nije predmet procjene. Prema prijedlogu parcelacije dobivene od naručitelja predmet procjene je dio nekretnine u površini od 1929 m<sup>2</sup>, te provedbom iste zgrada (kapelica) neće biti u budućem obuhvatu zahvata. Nekretnina u naravi nema neposredan pristup s javno prometne površine, ali će ista prema projektnom zadatku i idejnom rješenju činiti cjelinu za buduću građevinu sa neposrednim pristupom na javno prometne površine.

#### Fotodokumentacija sa očevida





|   |                       |
|---|-----------------------|
| <b>k.č. 632/3; k.o. Pula</b>  |                       |
| Obilježja koja utječu na vrijednost procjenjivane katastarske čestice |                       |
| Površina zemljišta (m <sup>2</sup> )                                  | 58856 (*26)           |
| Vrsta zemljišta   | D (javne i društvene) |
| Mjera vrijednosti   | 0,80                  |
| Kategorija zemljišta  | I (prva)              |
| Lokacija  | Gregovica, Pula       |
| Datum vrednovanja   | 18.08.2023.           |



Zemljište je smješteno u gradu Puli, kvartu Gregovica na udaljenosti cca. 1000 m od centra grada, te se prema planskoj dokumentaciji nalazi u građevinskom području naselja, a predstavlja neizgrađeno građevinsko zemljište. Prilaz zemljištu omogućen je asfaltiranom površinom s zapadne strane. Očevidom na licu mjesta je utvrđeno da predmetne čestica u naravi predstavlja dijelom prirodno zatravljeni teren, a dijelom asfaltiranu površinu. Predmetno zemljište se smatra zemljištem I kategorije s koeficijentom uporabne vrijednosti 0,80 (prilog 4. Pravilnika) s obzirom na njegovu površinu i lokaciju. Prema prijedlogu parcelacije dobivene od naručitelja predmet procjene je dio nekretnine u površini od 26 m<sup>2</sup>, te provedbom iste dio površine će imati namjenu osiguranja urbanističkih uvjeta zgrade budućeg zahvata. Ista prema projektnom zadatku i idejnom rješenju činiti cjelinu za buduću građevinu sa neposrednim pristupom na javno prometne površine.

#### Fotodokumentacija sa očevida



*Napomena: površine (\*) za k.č. \*1261/1 i 632/3, k.o. Pula su predmet procjene i preuzete su iz prijedloga buduće parcelacije planiranog zahvata buduće građevine iz idejnog rješenja.*

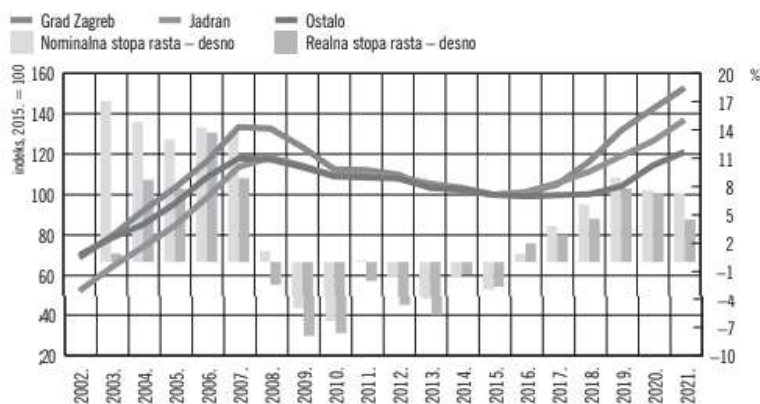
## 6. PRIKAZ I ANALIZA OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

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

Trajan gospodarski rast postaje glavni izazov za Hrvatsku. Iako iznad prosjeka EU-a, gospodarski je rast umjeren i postupno se približava stopi potencijalnog rasta koja se vrlo sporo povećava. Smanjuju se makroekonomske neravnoteže, uglavnom zahvaljujući pozitivnom gospodarskom okruženju i razboritom upravljanju javnim financijama. Povoljni gospodarski izgledi mogli bi se iskoristiti za ubrzanje strukturnih reformi, što bi potaknulo potencijalni rast. Reforme bi trebale biti usmjerene na očuvanje pozitivnih kretanja na tržištu rada i stvaranje poslovnog okruženja koje pogoduje ulaganjima i većem rastu produktivnosti. Nastavljen je gospodarski oporavak, uglavnom zahvaljujući snažnoj domaćoj potražnji.

U uvjetima snažnoga gospodarskog oporavka tijekom 2021. godine cijene stambenih nekretnina nastavile su rasti zahvaljujući snažnoj inozemnoj potražnji, povoljnim uvjetima financiranja, nastavku rasta stambenoga kreditiranja i povećanju troškova gradnje u građevinskom sektoru. Uz sve veći nesklad kretanja cijena i njihovih ključnih makroekonomskih odrednica, rizici koji izviru s tržišta stambenih nekretnina povećavaju se i zbog nepovoljnih učinaka inflatornih pritisaka na realne dohotke i potražnju te neizvjesnosti u vezi s nastavkom pandemije koronavirusa i ratnim sukobom u Ukrajini. Eventualni nastavak snažnog rasta cijena stambenih nekretnina povećava i vjerojatnost naglog preokreta u slučaju makroekonomskog poremećaja, što bi smanjilo likvidnost i povećalo potencijalne gubitke za kreditne institucije. Na tržištu komercijalnih nekretnina nastavljaju rasti pritisci na pad prinosa, posebice u segmentu logističkih prostora.

Slika 4.1. Unatoč usporevanju, rast cijena stambenih nekretnina u Hrvatskoj zadržao se na visokoj razini

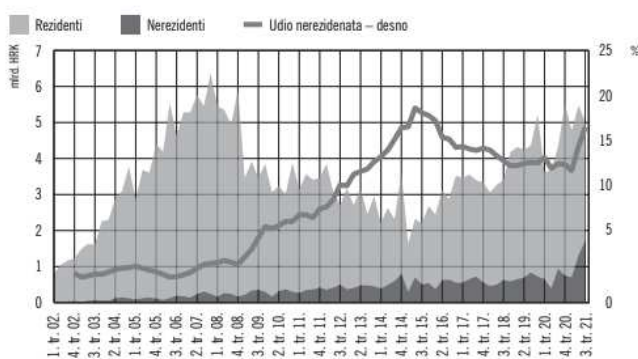


Napomena: Za detalje o konstrukciji nominalnog indeksa vidi Kunovac i Kotarac (2019.): Cijene stambenih nekretnina u Hrvatskoj. Realna stopa rasta izračunata je deflacioniranjem pomoću harmoniziranog indeksa potrošačkih cijena.  
Izvori: DZS i Eurostat; izračun HNB-a

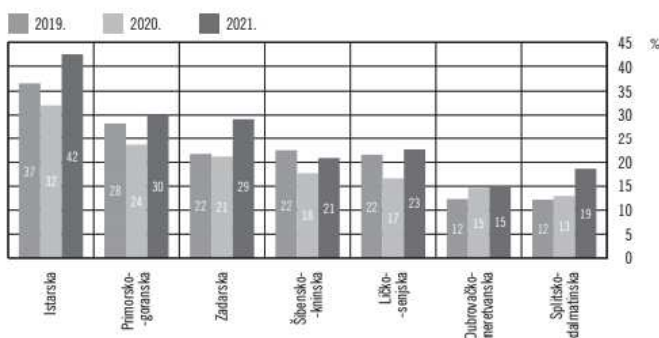
Tržište stambenih nekretnina pokazalo se otpornim na pandemiju uzrokovanu koronavirusom, a cijene stambenih nekretnina nastavile su rasti i u uvjetima brzoga gospodarskog oporavka u drugoj polovini 2021. godine. Intenzitet porasta cijena ubrzavao se tijekom godine, a u posljednjem tromjesečju 2021. godišnja stopa rasta dosegla je 9,1%. Pritom je najveći porast zabilježen na Jadranu (11,7%), dok se u Zagrebu i ostatku Hrvatske rast cijena u odnosu na prethodne godine usporio. Promatra li se cijela 2021. godina, u Hrvatskoj su cijene porasle za 7,3% u odnosu na 2020., odnosno za 4,5% u realnom iznosu su (deflacionirano potrošačkim cijenama). Ukupan porast cijena stambenih nekretnina u posljednjih pet godina u Hrvatskoj dosegnuo je otprilike 40%, što je u skladu s prosječnim kretanjima u EU-u, a sama razina cijena premašila je raniji vrhunac iz 2008. godine za 12%.

Uz rastuću potražnju na tržištu stambenih nekretnina, obujam kupoprodajnih transakcija nadmašio je pret pandemijsku razinu. U 2021. godini vidljiv je oporavak broja transakcija na tržištu stambenih nekretnina uz porast ukupnog obujma od 9% u odnosu na 2019. godinu, nakon znatnog usporavanja u uvjetima pandemije i potresa koji su pogodili grad Zagreb i Sisačko-moslavačku županiju. Broj transakcija porastao je na cijelom teritoriju Hrvatske, ali posebno je bio izražen na Jadranu, gdje se u 2021. godini realizirala trećina transakcija. Tom je porastu znatno pridonijela potražnja nerezidenata, koji su u 2021. godini u ukupnom broju transakcija sudjelovali s oko 10%, u ukupnoj vrijednosti s oko 20%. Očekivani skori ulazak u euro područje i područje Schengena mogao bi dodatno potaknuti potražnju nerezidenata, posebice u priobalnim regijama.


Slika 4.4. Promet stambenih nekretnina podupire i potražnja nerezidenata



Slika 4.5. Potražnja nerezidenata koncentrirana je u priobalnim županijama



Za utvrđivanje općih vrijednosnih odnosa u ovoj procjeni korišteni su indeksni nizovi objavljeni na Državnom zavodu za statistiku, sukladno članku 6. ZPVN-a.

| <br>DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU<br>CROATIAN BUREAU OF STATISTICS |                        | Indeksi (Ø 2015. = 100) <sup>2)</sup><br>Indices (Ø 2015 = 100) <sup>2)</sup> |  |  |                               |                          |                 |
|---|------------------------|---|--|--|-------------------------------|--------------------------|-----------------|
|   |                        | ukupno<br>Total   | novi stambeni objekti<br>New dwellings | postojeći stambeni objekti<br>Existing dwellings | Grad Zagreb<br>City of Zagreb | Jadran<br>Adriatic coast | Ostalo<br>Other |
| Godina<br>Year  | Tromjesečje<br>Quarter |   |  |  |                               |                          |                 |
| 2017.   | Q1                     | 100,85  | 92,88                                  | 102,51   | 100,72                        | 102,25                   | 95,53           |
|   | Q2                     | 104,55  | 98,71                                  | 108,17   | 102,69                        | 106,58                   | 100,93          |
|   | Q3                     | 105,13  | 97,78                                  | 108,85   | 106,45                        | 105,46                   | 100,20          |
|   | Q4                     | 108,45  | 98,73                                  | 110,48   | 110,48                        | 108,87                   | 102,28          |
| 2018.   | Q1                     | 109,44  | 99,03                                  | 111,59   | 112,19                        | 110,54                   | 99,57           |
|   | Q2                     | 109,26  | 98,51                                  | 111,47   | 114,51                        | 109,33                   | 98,94           |
|   | Q3                     | 112,32  | 100,78                                 | 114,88   | 118,96                        | 112,20                   | 100,51          |
|   | Q4                     | 113,54  | 101,49                                 | 116,00   | 119,82                        | 113,50                   | 102,00          |
| 2019.   | Q1                     | 117,55  | 109,00                                 | 119,52   | 125,02                        | 118,87                   | 100,59          |
|   | Q2                     | 120,80  | 106,55                                 | 123,40   | 131,15                        | 119,24                   | 102,24          |
|   | Q3                     | 121,36  | 109,07                                 | 123,90   | 133,46                        | 118,05                   | 103,98          |
|   | Q4                     | 124,90  | 108,49                                 | 128,08   | 137,38                        | 120,35                   | 109,84          |
| 2020.   | Q1                     | 128,25  | 107,89                                 | 132,12   | 140,79                        | 125,39                   | 109,31          |
|   | Q2                     | 130,57  | 111,34                                 | 134,23   | 142,54                        | 126,30                   | 115,90          |
|   | Q3                     | 129,75  | 110,83                                 | 133,35   | 141,09                        | 126,91                   | 113,35          |
|   | Q4                     | 132,95  | 108,86                                 | 137,45   | 145,45                        | 127,81                   | 119,45          |
| 2021.   | Q1                     | 134,19  | 113,37                                 | 138,20   | 145,43                        | 132,80                   | 115,71          |
|   | Q2                     | 139,03  | 118,77                                 | 143,00   | 152,55                        | 134,34                   | 122,17          |
|   | Q3                     | 141,44  | 120,30                                 | 145,58   | 154,60                        | 138,18                   | 122,82          |
|   | Q4                     | 144,99  | 124,98                                 | 148,97   | 158,32                        | 142,51                   | 124,37          |
| 2022.   | Q1                     | 152,25  | 136,43                                 | 155,53   | 168,63                        | 147,28                   | 132,32          |
|   | Q2                     | 157,94  | 137,88                                 | 162,01   | 175,12                        | 151,52                   | 140,80          |
|   | Q3                     | 162,44  | 141,23                                 | 168,89   | 182,31                        | 155,80                   | 139,85          |
|   | Q4                     | 170,11  | 145,85                                 | 174,95   | 193,94                        | 160,87                   | 146,19          |
| 2023.   | Q1                     | 173,58  | 146,93                                 | 178,82   | 193,34                        | 166,85                   | 154,22          |
|   | Q2                     | 179,83  | 154,70                                 | 184,58   | 199,62                        | 170,86                   | 165,78          |

Ukupan promet zemljišta za grad Pulu prema prosječnoj/postignutoj vrijednosti u eurima po m<sup>2</sup> za 2022. god.

| 5.2.13. GZ – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA PREMA PLOŠINI NEKRETNINE |                            |                               |                                |   |                                    |                                     |
|---|----------------------------|-------------------------------|--------------------------------|---|------------------------------------|-------------------------------------|
| POVRŠINA GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA IZ ZK.U.L.(m <sup>2</sup> )               | KUPOPRODAJA (broj kupopr.) | VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u kn) | VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR) | POVRŠINA U PROMETU (u m <sup>2</sup> ) - suvlasnički udio koji je u prometu | PROSJEČNA CIJENA kn/m <sup>2</sup> | PROSJEČNA CIJENA EUR/m <sup>2</sup> |
| do 300 m <sup>2</sup>   | 24                         | 3.030.494,60 kn               | 402.215,75 €                   | 2.608,08 m <sup>2</sup>   | 1.161,96 kn/m <sup>2</sup>         | 154,22 €/m <sup>2</sup>             |
| 300 - 500 m <sup>2</sup>  | 14                         | 4.723.967,60 kn               | 626.978,25 €                   | 5.492,25 m <sup>2</sup>   | 860,12 kn/m <sup>2</sup>           | 114,16 €/m <sup>2</sup>             |
| 500 - 800 m <sup>2</sup>  | 34                         | 17.386.676,04 kn              | 2.307.608,47 €                 | 21.577,67 m <sup>2</sup>  | 805,77 kn/m <sup>2</sup>           | 106,94 €/m <sup>2</sup>             |
| 800 - 1000 m <sup>2</sup>   | 8                          | 5.952.122,91 kn               | 789.982,47 €                   | 6.983,00 m <sup>2</sup>   | 852,37 kn/m <sup>2</sup>           | 113,13 €/m <sup>2</sup>             |
| 1000 - 1500 m <sup>2</sup>  | 16                         | 17.425.963,00 kn              | 2.312.822,75 €                 | 18.439,78 m <sup>2</sup>  | 945,02 kn/m <sup>2</sup>           | 125,43 €/m <sup>2</sup>             |
| 1500 - 2000 m <sup>2</sup>  | 3                          | 4.365.271,20 kn               | 579.371,05 €                   | 5.100,00 m <sup>2</sup>   | 855,94 kn/m <sup>2</sup>           | 113,60 €/m <sup>2</sup>             |
| više od 2000 m <sup>2</sup>   | 8                          | 15.459.650,56 kn              | 2.051.848,24 €                 | 23.886,19 m <sup>2</sup>  | 647,22 kn/m <sup>2</sup>           | 85,90 €/m <sup>2</sup>              |

## 7. ODABIR METODE PROCJENE

Osnovica za vrednovanje nekretnina je tržišna vrijednost nekretnine koja se utvrđuje prema propisanim metodama za procjenu vrijednosti nekretnina.

Za izradu procjene vrijednosti nekretnina na temelju Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina koriste se sljedeće propisane metode:

- poredbena metoda,
- prihodovna metoda,
- troškovna metoda.

Tržišna vrijednost utvrđuje se iz rezultata korištene metode ili metoda, uz poštivanje značaja koji daje korištena metoda ili metode. Ako se koristi više propisanih metoda, jedna je osnovna, a ostale metode služe za potporu i provjeru rezultata.

Metoda se odabire prema vrsti procjenjivane nekretnine, uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnom prometu i to:

- **Poredbena metoda** primjerena je za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. Poredbenom metodom tržišna se vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina. Tržišna vrijednost neizgrađenih i izgrađenih katastarskih čestica može se utvrditi i iz približne vrijednosti zemljišta ako obilježja procjenjivane katastarske čestice pokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima uzor-čestice. Broj kupoprodajnih cijena (transakcija) koje se koriste u poredbenoj metodi se utvrđuje se na temelju broja kupoprodajnih ugovora ako kupoprodajni ugovor sadržava katastarske čestice iz samo jednoga zemljišnoknjižnog tijela. U slučaju da jedan kupoprodajni ugovor sadržava katastarske čestice iz više zemljišnoknjižnih tijela, tada je broj kupoprodajnih cijena iz tog ugovora jednak broju zemljišnoknjižnih tijela.

- **Prihodovna metoda** primjerena je za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih katastarskih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine svrha kojih je stvaranje prihoda. U prihodovnoj metodi prihodovna vrijednost se utvrđuje na temelju prihoda koji se postižu na tržištu (održivi prihodi). Ako su prihodovni odnosi u dogledno vrijeme podložni značajnim odstupanjima ili značajno odstupaju od prihoda koji se postižu na tržištu, prihodovna vrijednost može se utvrditi i na temelju periodički različitih prihoda. Prihodovna vrijednost izgrađenih zemljišta obuhvaća vrijednost zemljišta, vrijednost građevine i vrijednost uređaja. Prihodovna vrijednost može se utvrditi na temelju:

1. opće prihodovne metode (tzv. dvotračna prihodovna metoda),
2. pojednostavljene prihodovne metode (tzv. jednotračna prihodovna metoda)
3. prihodovne metode na temelju periodički različitih prihoda.

- **Troškovna metoda** primjerena je za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i druge građevine koje svojim oblikovanjem nisu izgrađene sa svrhom stvaranja prihoda, a posebno samostojeće, poluugrađene i ugrađene obiteljske kuće koje prema svojim obilježjima nisu usporedive. Troškovna metoda primjerena je i pri procjeni vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama te naknadnih ulaganja u građevine. Za određivanje tržišne vrijednosti nekretnine primjenjuje se koeficijent za prilagodbu koji se izvode iz odnosa prikladnih kupoprodajnih cijena i izračunanih vrijednosti istih nekretnina, a obuhvaćaju koeficijente za prilagodbu troškovne vrijednosti i koeficijente za prilagodbu prava građenja.

**Za utvrđivanje tržišne vrijednosti predmetne nekretnine izabrana je poredbena metoda i troškovna metoda.**

Pojašnjenje odabira načina procjene:

Za određivanje tržišne vrijednosti predmetne nekretnine sukladno čl. 24. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina primijenjena je troškovna i poredbena metoda. Troškovna metoda je upotrijebljena za utvrđivanje tržišne vrijednosti zgrade s obzirom da je ista sukladno Zakonu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća koje prema svojim obilježjima nisu usporedive, dok je poredbena metoda upotrijebljena za utvrđivanje tržišne vrijednosti zemljišta s obzirom da je ista sukladno Zakonu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta.

## 8. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

### 8.1. Procjena tržišne vrijednosti nekretnine – zemljište

Procjena predmetnih nekretnina izvršena je poredbenom metodom koja je uobičajena za procjenu ove vrste nekretnina. Za izvođenje poredbenih cijena koriste se kupoprodajne cijene onih nekretnina koje s procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljna podudarna obilježja.

Osnovni parametri koji se koriste da bi se dobila tržišna vrijednost predmetne nekretnine, uzimanje je u obzir tržišnih uvjeta i cijena koji trenutno vladaju na konkretnom tržištu nekretnina, njenom vrstom, kvalitetom, održavanjem i drugim elementima bitnim za procjenjivanje njene vrijednosti u prometu, zatim planiranim zahvatima u području na kojem se zemljište nalazi, mogućnostima korištenja zemljišta u realizaciji, tj. ostvarivanjem prihoda od zemljišta, njegovim korištenjem i prodajom.

#### POREDBENA METODA – PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

##### OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE

| Dan vrednovanja | Cjenovni blok  | Lokacija             | Vrsta                             | Površina m <sup>2</sup> | Namjena | Mjera korištenja | Kategorija zemljišta |
|-----------------|----------------|----------------------|-----------------------------------|-------------------------|---------|------------------|----------------------|
| 18.08.2023.     | Pula – Javno 1 | *1258/3<br>k.o. Pula | Neizgrađeno građevinsko zemljište | 412                     | D       | 1,00             | I                    |
| 18.08.2023.     | Pula – Javno 1 | *1262/3<br>k.o. Pula | Izgrađeno građevinsko zemljište   | 517                     | D       | 1,00             | I                    |
| 18.08.2023.     | Pula – Javno 1 | 632/6<br>k.o. Pula   | Izgrađeno građevinsko zemljište   | 885                     | D       | 1,00             | I                    |
| 18.08.2023.     | Pula – Javno 1 | 632/9<br>k.o. Pula   | Izgrađeno građevinsko zemljište   | 217                     | D       | 1,00             | I                    |
| 18.08.2023.     | Pula – Javno 1 | *1261/1<br>k.o. Pula | Izgrađeno građevinsko zemljište   | 3316<br>(*1929)         | D       | 1,00             | I                    |
| 18.08.2023.     | Pula – Javno 1 | 632/3<br>k.o. Pula   | Izgrađeno građevinsko zemljište   | 28856<br>(*26)          | D       | 1,00             | I                    |

U obzir se uzimaju veličina zemljišta, lokacija, infrastruktura, ponuda i potražnja na tržištu i svi drugi faktori koji se odnose na vrijednost nekretnine, kako bi se omogućila usporedba (iskoristivost i uporabljivost nekretnine, dobivene cijene od nedavno prodanih sličnih nekretnina, očekivana kapitalizacija prihoda i drugi relevantni čimbenici).

***Sva prava i tereti iskazani u ZK ulošku predmetnih nekretnina prenose se na novog vlasnika prijenosom vlasništva, sve prema projektnom zadatku.***

U svrhu izrade ovog elaborata podaci za procjenu pribavljeni su iz aplikacije eNekretnine s internet stranica Ministarstva prostornog uređenja i graditeljstva.

Pri utvrđivanju vrijednosti uzimaju se u obzir:

- mogućnosti gradnje prema dokumentima prostornog uređenja
- vrsta korištenja i mjera korištenja
- prava i tereti koji utječu na vrijednost
- zona za obračun komunalnog doprinosa
- vrijeme čekanja do početka građevinskog ili nekog drugog korištenja
- kakvoća i svojstva katastarske čestice
- položajna obilježja

Obilježja koja utječu na vrijednost predmetne čestice (obilježja nekretnine) jesu pravna i stvarna svojstva nekretnine kao kategorija zemljišta, namjena površina, način korištenja i uređenje površine, prava i tereti koji utječu na vrijednost, doprinosi i priključci, akti o gradnji, položajna obilježja, vrijeme čekanja, predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja i daljnja obilježja nekretnine.

Indeksni nizovi (bazni indeksi) jesu nizovi kojima se prate promjene općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina tako da se prosječan odnos cijene nekretnine nekog obuhvaćenog razdoblja stavi u odnos s cijenama nekretnina iz baznog razdoblja s indeksnim brojem 100.

Međuvremensko izjednačenje je postupak preračunavanja razlika u konjunkturi do kojih dolazi zbog promjena općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina tijekom vremena pomoću indeksnih nizova. Korišteni su podaci Državnog zavoda za statistiku i to prosječni index cijena stambenih nekretnina za prva dva tromjesečja u 2022. godini, a referentno razdoblje je 2015. godina (index 100).

Interkvalitativno izjednačenje je postupak preračunavanja razlika u vrijednosti poredbenih cijena katastarskih čestica, približnih vrijednosti zemljišta odnosno poredbenih pokazatelja izgrađenih katastarskih čestica do kojih dolazi zbog razlika u njihovim kvalitativnim obilježjima u odnosu na katastarsku česticu koja je predmet procjene vrijednosti (odstupanja u kakvoći) pomoću koeficijenata za preračunavanje.

Sukladno članku 57. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) vještak je iz baze podataka o kupoprodajnim cijenama građevinskog zemljišta na aplikaciji eNekretnine uzeo tri podatka o ostvarenim recentnim kupoprodajnim cijenama građevinskog zemljišta u blizini predmetne lokacije.

U nastavku je izvršena analiza pribavljenih podataka.



### 8.1.1. TRI POREDBENE NEKRETNINE

#### Poredbena nekretnina br. 1.


| Informacije  |                            |
|--|----------------------------|
| Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena |                            |
| Naziv atributa   | Vrijednost atributa        |
| ID ZKC   | 1888231                    |
| Datum pregleda   | 19.8.2023.                 |
| Vrsta nekretnine   | GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ) |
| ID PN (PU)   | 4406462                    |
| Vrsta ugovora  | KP - KUPOPRODAJA           |
| Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u                | 15.05.2023                 |
| Površina u prometu                                       | 1.618,00                   |
| Vrijednost nekretnine (KN)                               | 2.380.352,57               |
| Vrijednost nekretnine (EUR)                              | 315.510,00                 |
| Datum ugovora  | 07.11.2020                 |



Poredbena nekretnina se nalazi na k.č. 567/2; k.o. Pula, površine zemljišta 1618 m<sup>2</sup>, kupoprodajne cijene od 07.11.2020. u iznosu od 315.510,00 €. Iz navedenih podataka proizlazi jedinična cijena poredbene nekretnine u naravi građevinsko zemljište I kategorije s koeficijentom uporabne vrijednosti 1,00 od 195,00 €/m<sup>2</sup>. Nekretnina u cjenovnom bloku Pula-stambeno 5.

#### Poredbena nekretnina br. 2.

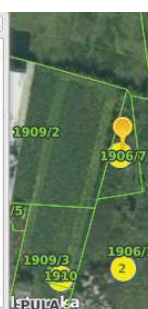
| Informacije  |                            |
|--|----------------------------|
| Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena |                            |
| Naziv atributa   | Vrijednost atributa        |
| ID ZKC   | 1706234                    |
| Datum pregleda   | 19.8.2023.                 |
| Vrsta nekretnine   | GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ) |
| ID PN (PU)   | 4777456                    |
| Vrsta ugovora  | KP - KUPOPRODAJA           |
| Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u                | 07.07.2022                 |
| Površina u prometu                                       | 4.854,00                   |
| Vrijednost nekretnine (KN)                               | 4.522.837,15               |
| Vrijednost nekretnine (EUR)                              | 597.965,99                 |
| Datum ugovora  | 27.01.2021                 |



Poredbena nekretnina se nalazi na k.č. 4990/1; k.o. Pula, površine zemljišta 4854 m<sup>2</sup>, kupoprodajne cijene od 27.01.2021. u iznosu od 597.965,99 €. Iz navedenih podataka proizlazi jedinična cijena poredbene nekretnine u naravi građevinsko zemljište I kategorije s koeficijentom uporabne vrijednosti 1,00 od 123,19 €/m<sup>2</sup>. Nekretnina u cjenovnom bloku Veruda-stambeno 2.

#### Poredbena nekretnina br. 3.

| Informacije  |                            |
|--|----------------------------|
| Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena |                            |
| Naziv atributa   | Vrijednost atributa        |
| ID ZKC   | 1498736                    |
| Datum pregleda   | 19.8.2023.                 |
| Vrsta nekretnine   | GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ) |
| ID PN (PU)   | 4554696                    |
| Vrsta ugovora  | KP - KUPOPRODAJA           |
| Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u                | 10.09.2021                 |
| Površina u prometu                                       | 5.092,00                   |
| Vrijednost nekretnine (KN)                               | 6.619.755,62               |
| Vrijednost nekretnine (EUR)                              | 875.180,93                 |
| Datum ugovora  | 01.04.2021                 |



Poredbena nekretnina se nalazi na k.č. 1906/7; k.o. Pula, površine zemljišta 5092 m<sup>2</sup>, kupoprodajne cijene od 01.04.2021. u iznosu od 875.180,93 €. Iz navedenih podataka proizlazi jedinična cijena poredbene nekretnine u naravi građevinsko zemljište I kategorije s koeficijentom uporabne vrijednosti 1,00 od 171,87 €/m<sup>2</sup>. Nekretnina u cjenovnom bloku Pula-trgovačko 1.

## 8.1.2 STATISTIČKA OBRADA – međuvremensko i interkvalitativno izjednačavanje

U cilju utvrđivanja tržišne vrijednosti predmetne nekretnine usporedbom s poredbenim nekretninama u nastavku je izvršeno međuvremensko i interkvalitativno izjednačenje.

### MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE

| Redni broj transakcije                | Katastarska općina | Katastarska čestica | Površina | Kupoprodajna cijena €/m <sup>2</sup> | Nadnevak odluke o kupoprodaji nekretnine | Bazni indeks na dan sklapanja kupoprodaje | Bazni indeks na dan vrednovanja | Korekcijski faktor | Međuvremenski izjednačena cijena |
|---------------------------------------|--------------------|---------------------|----------|--------------------------------------|--|---|---------------------------------|--------------------|----------------------------------|
| 1.                                    | Pula               | 567/2               | 1618     | 195,00                               | 07.11.2020.                              | 127,61                                    | 170,86                          | 1,34               | 261,09 €                         |
| 2.                                    | Pula               | 4990/1              | 4854     | 123,19                               | 27.01.2021.                              | 132,80                                    | 170,86                          | 1,29               | 158,50 €                         |
| 3.                                    | Pula               | 1906/7              | 5092     | 171,87                               | 01.04.2021.                              | 134,34                                    | 170,86                          | 1,27               | 218,60 €                         |
| Prosječna cijena u €/m <sup>2</sup> : |                    |                     |          |                                      |  |   |                                 |                    | 212,73 €                         |

### INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE

#### SPREMNOSTI ZA GRADNJU I MJERA GRAĐEVINSKOG KORIŠTENJA

| Redni broj transakcije                | Katastarska općina | Katastarska čestica | Međuvremenski izjednačena cijena | Kategorija zemljišta | Koeficijent upotrebne vrijednosti u skladu s kategorijom zemljišta poredbene nekretnine | Koeficijent upotrebne vrijednosti u skladu s kategorijom zemljišta procjenjivane nekretnine | Koeficijent za preračunavanje (kategorija zemljišta) | Koeficijent za preračunavanje (mjera građevinskog korištenja) | Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena |
|---------------------------------------|--------------------|---------------------|----------------------------------|----------------------|---|---|--|---|--|
| 1.                                    | Pula               | 567/2               | 261,09                           | I                    | 1,00  | 0,80  | 0,80   | 1,00  | 208,87 €   |
| 2.                                    | Pula               | 4990/1              | 158,50                           | I                    | 1,00  | 0,80  | 0,80   | 1,00  | 126,80 €   |
| 3.                                    | Pula               | 1906/7              | 218,60                           | I                    | 1,00  | 0,80  | 0,80   | 1,00  | 174,88 €   |
| Prosječna cijena u €/m <sup>2</sup> : |                    |                     | 212,73                           |                      |   |   |  |   | 170,18 €   |

### STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN

#### IZRAČUN ZNAČAJNOG OdstUPANJA - PRAVILO 2 SIGMA

| Redni broj transakcije       | Katastarska općina | Katastarska čestica | Površina | Kupoprodajna cijena €/m <sup>2</sup> | Međuvremenski izjednačena cijena | Međuvremenski i interaktivno izjednačena cijena €/m <sup>2</sup> | Odstupanje od prosjeka u % | Odstupanje od prosjeka (apsolutno) | Kvadrat odstupanja (apsolutno) |
|------------------------------|--------------------|---------------------|----------|--------------------------------------|----------------------------------|--|----------------------------|------------------------------------|--------------------------------|
| 1.                           | Pula               | 567/2               | 1618     | 195,00                               | 261,09                           | 208,87   | 22,7%                      | 38,69                              | 1496,8987                      |
| 2.                           | Pula               | 4990/1              | 4854     | 123,19                               | 158,50                           | 126,80   | -25,5%                     | -43,39                             | 1882,2793                      |
| 3.                           | Pula               | 1906/7              | 5092     | 171,87                               | 218,60                           | 174,88   | 2,8%                       | 4,70                               | 22,047423                      |
| Prosjek u €/m <sup>2</sup> : |                    |                     |          |                                      |                                  | 170,18   |                            |                                    | 3401,2254                      |

Pojedinačno odstupanje kupoprodajnih cijena od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja su unutar ±30%

|                            |       |       |       |
|----------------------------|-------|-------|-------|
| Standardno odstupanje (+): | 33,67 | 19,8% |       |
| Pravilo dva sigma (+):     | 67,34 | 39,6% | ≤ 40% |

IZRAČUN PROCIJENJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE OZNAKE: K.Č.BR. \*1258/3, K.O. PULA

| k.č.br. | k.o. | Površina       | Prosječna tržišna vrijednost zemljišta I. kategorije sa udjelom vrijednosti | Procijenjena vrijednost nekretnine |
|---------|------|----------------|---|------------------------------------|
|         |      | m <sup>2</sup> | 0,80  | €                                  |
| *1258/3 | Pula | 412            | 170,8   | <b>70.369,60</b>                   |

IZRAČUN PROCIJENJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE OZNAKE: K.Č.BR. \*1262/3, K.O. PULA

| k.č.br. | k.o. | Površina       | Prosječna tržišna vrijednost zemljišta I. kategorije sa udjelom vrijednosti | Procijenjena vrijednost nekretnine |
|---------|------|----------------|---|------------------------------------|
|         |      | m <sup>2</sup> | 0,80  | €                                  |
| *1262/3 | Pula | 517            | 170,8   | <b>88.303,60</b>                   |

IZRAČUN PROCIJENJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE OZNAKE: K.Č.BR. 632/6, K.O. PULA

| k.č.br. | k.o. | Površina       | Prosječna tržišna vrijednost zemljišta I. kategorije sa udjelom vrijednosti | Procijenjena vrijednost nekretnine |
|---------|------|----------------|---|------------------------------------|
|         |      | m <sup>2</sup> | 0,80  | €                                  |
| 632/6   | Pula | 885            | 170,8   | <b>151.158,00</b>                  |

IZRAČUN PROCIJENJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE OZNAKE: K.Č.BR. 632/9, K.O. PULA

| k.č.br. | k.o. | Površina       | Prosječna tržišna vrijednost zemljišta I. kategorije sa udjelom vrijednosti | Procijenjena vrijednost nekretnine |
|---------|------|----------------|---|------------------------------------|
|         |      | m <sup>2</sup> | 0,80  | €                                  |
| 632/9   | Pula | 217            | 170,8   | <b>37.063,60</b>                   |

IZRAČUN PROCIJENJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE OZNAKE: K.Č.BR. \*1261/1, K.O. PULA

| k.č.br. | k.o. | Površina       | Prosječna tržišna vrijednost zemljišta I. kategorije sa udjelom vrijednosti | Procijenjena vrijednost nekretnine |
|---------|------|----------------|---|------------------------------------|
|         |      | m <sup>2</sup> | 0,80  | €                                  |
| *1261/1 | Pula | 1929           | 170,8   | <b>329.473,20</b>                  |

IZRAČUN PROCIJENJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE OZNAKE: K.Č.BR. 632/3, K.O. PULA

| k.č.br. | k.o. | Površina       | Prosječna tržišna vrijednost zemljišta I. kategorije sa udjelom vrijednosti | Procijenjena vrijednost nekretnine |
|---------|------|----------------|---|------------------------------------|
|         |      | m <sup>2</sup> | 0,80  | €                                  |
| *1261/1 | Pula | 26             | 170,8   | <b>4.440,80</b>                    |

## 8.2. Procjena tržišne vrijednosti nekretnine – građevina (zgrada)

### 8.2.1. Tehnički opis nekretnine-zgrada na k.č. \*1262/3 i dio na 632/9; k.o. Pula

Kakvoća nekretnine na dan vrednovanja

|                             |  |
|-----------------------------|--|
| Položaj nekretnine          | Povoljan   |
| Stvarno stanje nekretnine   | Zapuštena, neodržavana   |
| Kategorija zemljišta        | I.   |
| Javni prijevoz              | 200 m  |
| Pristup nekretnini          | Asfaltiranom površinom   |
| Komunalni priključci        | Izvedeni   |
| Godina gradnje              | 1968*  |
| Rekonstrukcija i adaptacija | Nije izvedena  |
| Broj etaža                  | Jedna  |
| Katnost                     | Pr   |
| Manjkavost                  | Zapuštena  |
| Oštećenja                   | Manja  |
| Postotak dovršenosti        | Dijelom nije dovršeno  |
| Potrebna ulaganja           | Potrebno dovršiti i rekonstruirati   |
| Legalnost                   | Vidljiva na snimku 1968.   |
| Visina prostorija           | 2,35-4,90  |
| Temelji                     | Nepoznati  |
| Nosiva konstrukcija         | Zidana   |
| Međukatna konstrukcija      | Drvena   |
| Pregradni zidovi            | Opeka  |
| Krovna konstrukcija         | Nepoznato  |
| Pokrov                      | Kanalica/salonit   |
| Limarija                    | Izvedena dijelom   |
| Dimnjak                     | Ima  |
| Obrada podova               | Teraco   |
| Obrada zidova               | Dijelom ožbukana   |
| Obrada stropova             | Ožbukano   |
| Vanjska stolarija           | Drvena u lošem stanju  |
| Unutarnja stolarija         | Drvena-tipska u lošem stanju   |
| Sanitarije                  | Keramičke  |
| Fasada                      | Ožbukana dijelom   |
| Toplinska izolacija         | Nema   |
| Utjecaj buke                | Neznatan   |
| Utjecaj zagađenja zraka     | Nema   |
| Grijanje                    | Nema   |
| Hlađenje                    | Ventilacija  |
| Instalacije                 | Izvedene* (prva faza)  |
| Funkcionalnost              | Prosječna  |
| Održavanje                  | Potrebno   |
| Okućnica                    | Zelene površine i dvorište   |
| Vegetacija                  | Nisko zelenilo, s površinom na kojoj su viša stabla  |
| Pogodnosti za gradnju       | Prema planu  |
| Parking                     | Na parceli   |
| Prava i tereti              | Prema priloženom ZKU   |
| NAPOMENA                    | * legalnost objekta provjerena preko informacijskog sustava prostornog uređenja (snimak 1962.) |

Potpuni pregled predmetne nekretnine izvršen bez prisustva ovlaštene osobe, a u nastavku su priložene fotografije snimljene na očevidu.

Mjere provjerene mjerenjem dužina i površina prilikom očevida laserskim mjeračem dužina, BOSCH DLE 40 Professional, (distometar), kontrolirano postojeće stanje u skladu s javno dostupnim podacima, te su površine dobivene izračunom prilikom izrade procjemenog elaborata i uspoređivane sa snimkom postojećeg stanja. Površine su korigirane koeficijentima korisne vrijednosti površina (KNP), prema Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15).

## POVRŠINE I VOLUMEN GRAĐEVINE

### PRIZEMLJE

| R.br.                        | Mjerene prostorije | NP (m <sup>2</sup> ) | k    | KNP (m <sup>2</sup> ) |
|------------------------------|--------------------|----------------------|------|-----------------------|
| 1.                           | kancelarija        | 10,18                | 1,00 | 10,18                 |
| 2.                           | kancelarija        | 12,03                | 1,00 | 12,03                 |
| 3.                           | kuhinja            | 10,42                | 1,00 | 10,42                 |
| 4.                           | spremište          | 7,57                 | 0,50 | 3,79                  |
| 5.                           | radiona            | 32,25                | 1,00 | 32,25                 |
| 6.                           | hodnik             | 9,53                 | 1,00 | 9,53                  |
| 7.                           | spremište          | 5,83                 | 0,50 | 2,92                  |
| 8.                           | hodnik             | 2,12                 | 1,00 | 2,12                  |
| 9.                           | wc                 | 1,69                 | 1,00 | 1,69                  |
| 10.                          | wc                 | 1,53                 | 1,00 | 1,53                  |
| 11.                          | kupaonica          | 5,49                 | 1,00 | 5,49                  |
| 12.                          | spremište          | 21,24                | 0,50 | 10,62                 |
| 13.                          | radiona            | 22,26                | 1,00 | 22,26                 |
| 14.                          | spremište          | 8,10                 | 0,50 | 4,05                  |
| 15.                          | kancelarija        | 16,53                | 1,00 | 16,53                 |
| <b>Ukupno KNP prizemlja:</b> |                    |                      |      | <b>145,40</b>         |
| Neto površina :              |                    |                      |      | 166,77                |
| Bruto površina :             |                    |                      |      | 214,45                |

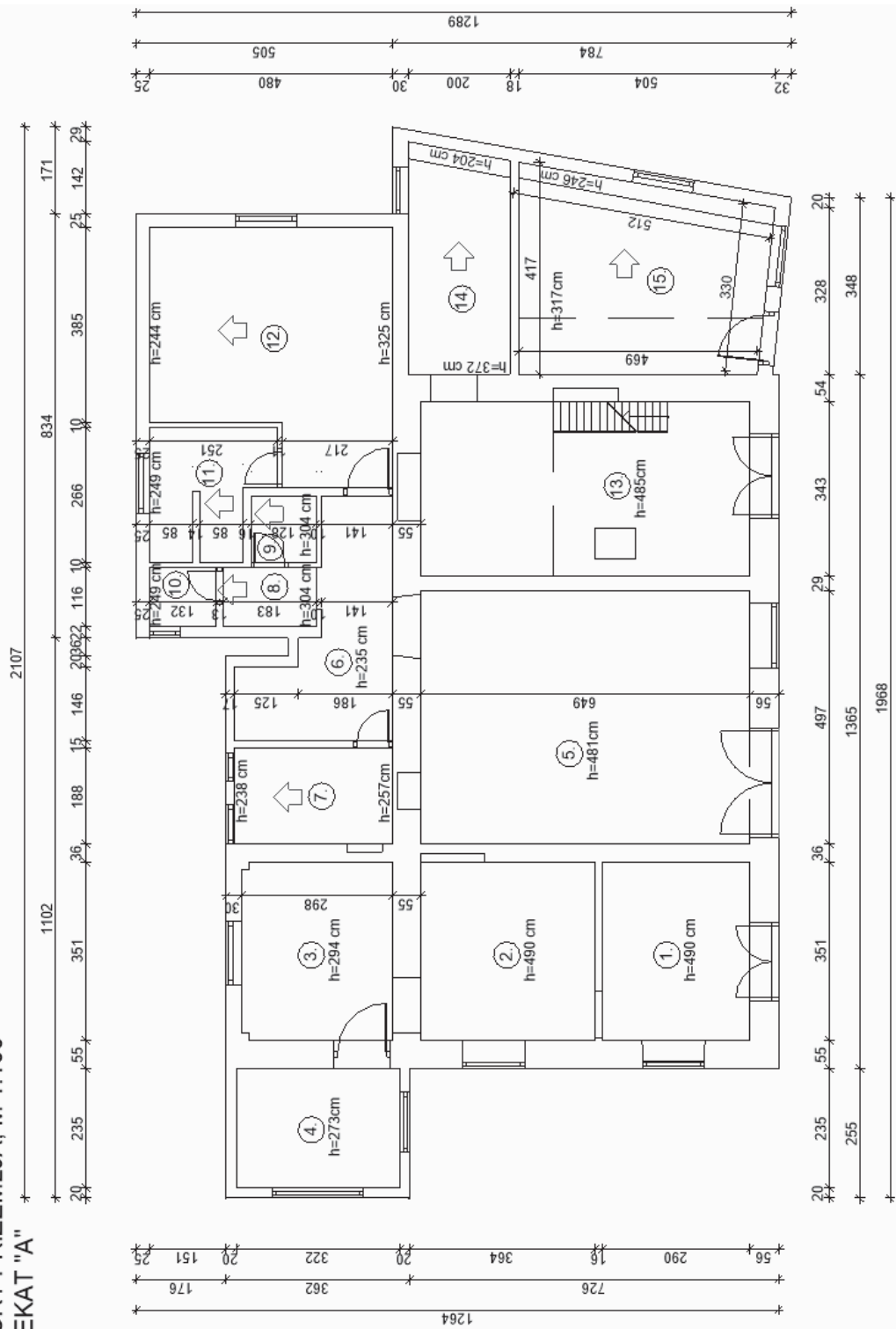
### REKAPITULACIJA POVRŠINA I VOLUMENA ZGRADE

|                                 |                             |
|---------------------------------|-----------------------------|
| KNP prizemlje ukupno:           | 145,40 m <sup>2</sup>       |
| Sveukupno KPN postojeće stanje: | <b>145,40 m<sup>2</sup></b> |
| Sveukupno NP postojeće stanje:  | 166,77 m <sup>2</sup>       |
| Sveukupno BP :                  | 214,45 m <sup>3</sup>       |
| Sveukupno volumen građevine :   | 820,00 m <sup>3</sup>       |

Koeficijenti prema prilogu 1. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina

Zgrada predmetom procjene, samostojeća kuća raspoređenom na jednoj etaži, prizemlje, ukupne evidentirane tlocrtne površine primjenom važećih koeficijenata korisnih površina ima neto korisnu površinu (čl. 5. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina) utvrđenu tijekom očevida od 145,40 m<sup>2</sup>, neto površinu 166,72 m<sup>2</sup>, bruto površinu 214,45 m<sup>2</sup>, a bruto obujam cca. 820 m<sup>3</sup>.

TLOCRT PRIZEMLJA, M 1:100  
OBJEKAT "A"



### 8.2.1.1. Procjena tržišne vrijednosti zgrade

#### Građevinska vrijednost

Obuhvaća vrijednost građevinskih, obrtničkih i instalaterskih radova na građevini, priključcima i okućnici zajedno s troškovima projektiranja i investitorskog vođenja posla i podložna je amortizaciji zbog starosti građevine.

#### Građevina stambene namjene

Nova građevinska vrijednost je utvrđena na temelju važećeg podatka o etalonskoj cijeni građenja od 796,34 €/m<sup>2</sup> neto korisne površine stana (NN 154/2022), te s druge strane prema vještaku dostupnim pokazateljima iz prakse o prosječnom povećanju današnje cijene građenja i prema biltenu standardne kalkulacije radova u visokogradnji (IGH-2021) za 20 % u odnosu na važeću etalonsku cijenu građenja, te smanjenje jedinične cijene za 25 % s obzirom na utvrđenu kvalitetu gradnje, te stanja pojedinih elemenata uz činjenicu da nisu izvedeni neki od radova (dio završnih obrtničkih radova i radova na instalacijama), nova građevinska vrijednost predmetne stambene građevine korisne neto površine 83,39 m<sup>2</sup> se procjenjuje u iznosu od:

$$N_g = 145,40 * 796,34 * 1,20 * 0,75 = 104.209,05 \text{ €}$$

Koeficijent umanjenja građevinske vrijednosti zbog uporabne vrijednosti određen je sukladno Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015, prilog 10.) gdje znače:

FK-faktor korištenja građevine

G-starost građevine na dan procjene

OVK - održivi vijek korištenja građevine

Rs-relativna starost

OOVK-predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja građevine

Gz-zamjenska starost građevine

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

| A | B   | C   | odabrani FK |
|---|-----|-----|-------------|
| 2 | 3/4 | 2/3 | 3/4 (3,5)   |

Godina izgradnje: nepoznata, uzima se 1968. (\*vidljiva na digitalnom snimku iz 1968. god.)

G = 55 godine

OVK = 100 godina

Rs = 55/100 = 0,55

OOVK = 100\*0,38 = 38 godina

Gz = 100-38 = 62 godina

U = Gz/OVK = 62/100 = 0,62 (62%); 1-0,62 = 0,38

Iz gornjeg proizlazi sadašnja privremena građevinska vrijednost stambene zgrade u iznosu od:

$$S_g = N_g * (1 - U) = 39.599,44 \text{ €}$$



## PROCJENA VISINE KOMUNALNOG DOPRINOSA

Komunalni doprinos predstavlja financijska sredstva kojima vlasnici građevinskih čestica sudjeluju u financiranju gradnje objekata i uređaja komunalne infrastrukture na području grada Pazina. Jedinična vrijednost komunalnog doprinosa ovisno o pogodnosti položaja određenog područja i stupnja opremljenosti objektima i uređajima komunalne infrastrukture utvrđuje se prema pripadnosti građevne parcele ili građevine određenoj zoni.

Građevinska čestica se, sukladno odluci o komunalnom doprinosu nadležne jedinice lokalne samouprave nalazi u II zoni gdje je određena jedinična cijena 11,24 €/m<sup>3</sup> obujma građevine za javnu i društvenu namjenu.

$$T_{kd} = J_c * BV = 11,24 * 820 = 9.216,80 \text{ €}$$

## PROCJENA VISINE TROŠKOVA PRIKLJUČAKA I DOKUMENTACIJE

Za procjenjivanu nekretninu su izvedeni priključci na vodovodnu, elektro, telekomunikacijsku mrežu i odvodnje otpadnih voda.

$$T_{pr} = J_c * BP = (15,00 * 214,45) \\ = 3.216,75 \text{ €}$$

## UKUPNA SADAŠNJA VRIJENOST GRAĐEVINE

$$NV = 39.599,44 + 9.216,80 + 3.216,75 = 52.032,99 \text{ €}$$

## TRŽIŠNA VRIJEDNOST GRAĐEVINE

$$TV = NV * k_{pt} = 52.032,99 * 1,00 = 52.032,99 \text{ €}$$

## 8.2.2. Tehnički opis nekretnine-zgrada na k.č. 632/6; k.o. Pula

### Kakvoća nekretnine na dan vrednovanja

|                             |   |
|-----------------------------|---|
| Položaj nekretnine          | Povoljan  |
| Stvarno stanje nekretnine   | Zapuštena, neodržavana  |
| Kategorija zemljišta        | I.  |
| Javni prijevoz              | 200 m   |
| Pristup nekretnini          | Asfaltiranom površinom  |
| Komunalni priključci        | Izvedeni  |
| Godina gradnje              | 1968*   |
| Rekonstrukcija i adaptacija | Nije izvedena   |
| Broj etaža                  | Jedna   |
| Katnost                     | Pr  |
| Manjkavost                  | Zapuštena   |
| Oštećenja                   | Manja   |
| Postotak dovršenosti        | Dijelom nije dovršeno   |
| Potrebna ulaganja           | Potrebno dovršiti i rekonstruirati  |
| Legalnost                   | Vidljiva na snimku 1968.  |
| Visina prostorija           | 2,35-3,70   |
| Temelji                     | Nepoznati   |
| Nosiva konstrukcija         | Zidana  |
| Međukatna konstrukcija      | Nema  |
| Pregradni zidovi            | Opeka   |
| Krovna konstrukcija         | Drvena  |
| Pokrov                      | Kanalica/salonit  |
| Limarija                    | Izvedena dijelom  |
| Dimnjak                     | Nema  |
| Obrada podova               | Razno   |
| Obrada zidova               | Dijelom ožbukana  |
| Obrada stropova             | Ožbukano  |
| Vanjska stolarija           | Metalna   |
| Unutarnja stolarija         | Drvena-tipska   |
| Sanitarije                  | Keramičke   |
| Fasada                      | Ožbukana dijelom  |
| Toplinska izolacija         | Nema  |
| Utjecaj buke                | Neznatan  |
| Utjecaj zagađenja zraka     | Nema  |
| Grijanje                    | Nema  |
| Hlađenje                    | Ventilacija   |
| Instalacije                 | Izvedene* (prva faza)   |
| Funkcionalnost              | Prosječna   |
| Održavanje                  | Potrebno  |
| Okućnica                    | Zelene površine i dvorište  |
| Vegetacija                  | Nisko zelenilo, s površinom na kojoj su viša stabla   |
| Pogodnosti za gradnju       | Prema planu   |
| Parking                     | Na parceli  |
| Prava i tereti              | Prema priloženom ZKU  |
| NAPOMENA                    | <b>* legalnost objekta provjerena preko informacijskog sustava prostornog uređenja (snimak 1962.)</b> |

Potpuni pregled predmetne nekretnine izvršen bez prisustva ovlaštene osobe, a u nastavku su priložene fotografije snimljene na očevidu.

Mjere provjerene mjerenjem dužina i površina prilikom očevida laserskim mjeračem dužina, BOSCH DLE 40 Professional, (distometar), kontrolirano postojeće stanje u skladu s javno dostupnim podatcima, te su površine dobivene izračunom prilikom izrade procjemenog elaborata i uspoređivane sa snimkom postojećeg stanja. Površine su korigirane koeficijentima korisne vrijednosti površina (KNP), prema Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15).

## POVRŠINE I VOLUMEN GRAĐEVINE

### PRIZEMLJE

| R.br.                        | Mjerene prostorije | NP (m <sup>2</sup> ) | k    | KNP (m <sup>2</sup> ) |
|------------------------------|--------------------|----------------------|------|-----------------------|
| 1.                           | mehanička radiona  | 38,73                | 1,00 | 38,73                 |
| 2.                           | spremište          | 17,02                | 0,50 | 8,51                  |
| 3.                           | skladište          | 29,08                | 0,50 | 14,54                 |
| 4.                           | skladište          | 43,88                | 0,50 | 21,94                 |
| 5.                           | skladište          | 39,45                | 0,50 | 19,73                 |
| 6.                           | hodnik             | 3,34                 | 1,50 | 5,01                  |
| 7.                           | spremište          | 4,32                 | 0,50 | 2,16                  |
| 8.                           | wc                 | 2,79                 | 1,00 | 2,79                  |
| 9.                           | spremište          | 1,10                 | 0,50 | 0,55                  |
| <b>Ukupno KNP prizemlja:</b> |                    |                      |      | <b>113,96</b>         |
| Neto površina :              |                    |                      |      | <b>179,71</b>         |
| Bruto površina :             |                    |                      |      | <b>208,60</b>         |

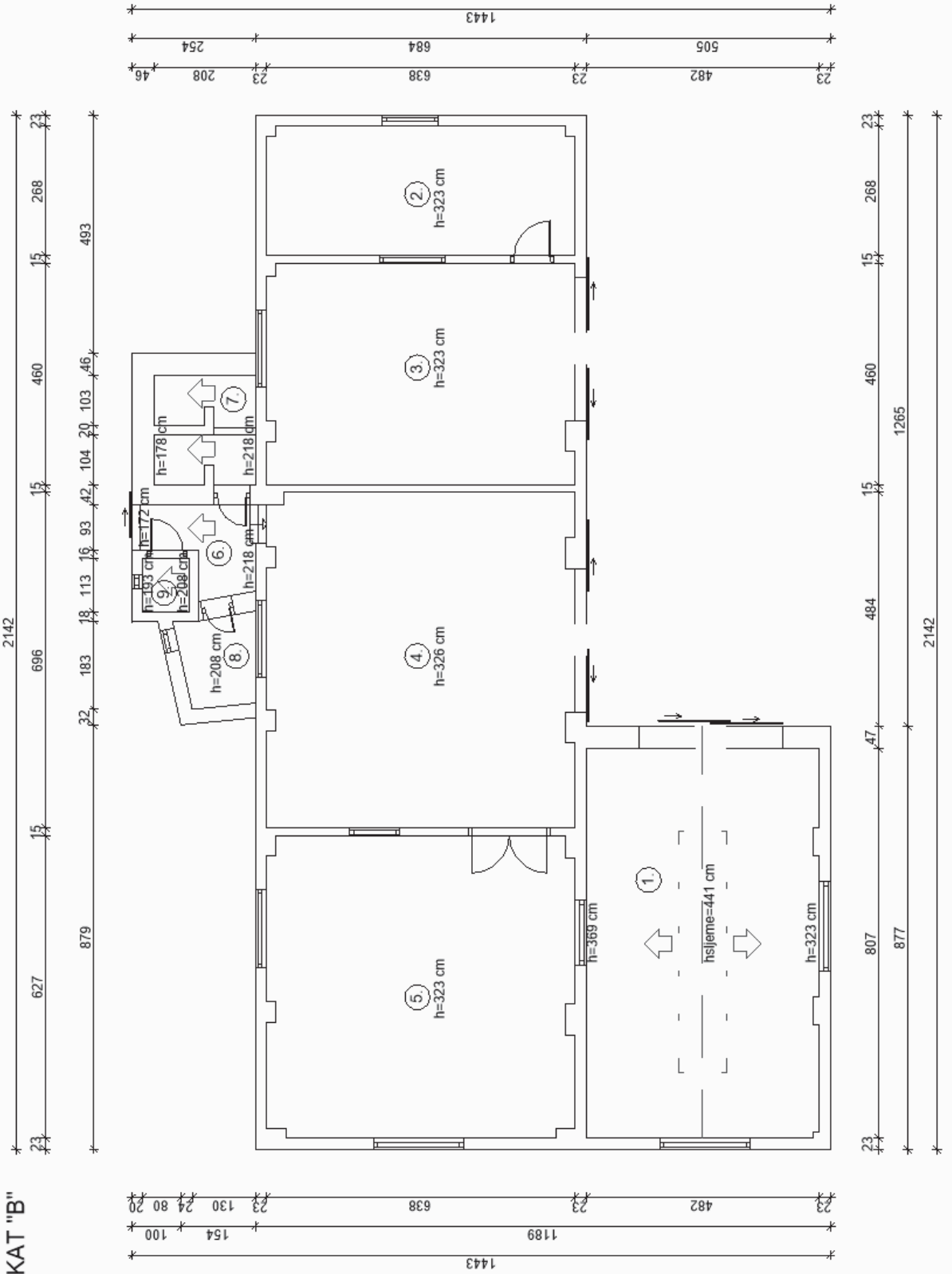
### REKAPITULACIJA POVRŠINA I VOLUMENA ZGRADE

|                                 |                             |
|---------------------------------|-----------------------------|
| KNP prizemlje ukupno:           | 113,96 m <sup>2</sup>       |
| Sveukupno KPN postojeće stanje: | <b>113,96 m<sup>2</sup></b> |
| Sveukupno NP postojeće stanje:  | 179,71 m <sup>2</sup>       |
| Sveukupno BP :                  | 208,60 m <sup>2</sup>       |
| Sveukupno volumen građevine :   | 773,00 m <sup>3</sup>       |

Koeficijenti prema prilogu 1. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina

Zgrada predmetom procjene, samostojeća građevina raspoređenom na jednoj etaži, prizemlje, ukupne evidentirane tlocrtne površine primjenom važećih koeficijenata korisnih površina ima neto korisnu površinu (čl. 5. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina) utvrđenu tijekom očevida od 113,96 m<sup>2</sup>, neto površinu 179,71 m<sup>2</sup>, bruto površinu 208,60 m<sup>2</sup>, a bruto obujam cca. 773 m<sup>3</sup>.

**TLOCRT PRIZEMLJA, M 1:100  
OBJEKAT "B"**



### 8.2.2.1. Procjena tržišne vrijednosti zgrade

#### Građevinska vrijednost

Obuhvaća vrijednost građevinskih, obrtničkih i instalaterskih radova na građevini, priključcima i okućnici zajedno s troškovima projektiranja i investitorskog vođenja posla i podložna je amortizaciji zbog starosti građevine.

#### Građevina stambene namjene

Nova građevinska vrijednost je utvrđena na temelju važećeg podatka o etalonskoj cijeni građenja od 796,34 €/m<sup>2</sup> neto korisne površine stana (NN 154/2022), te s druge strane prema vještaku dostupnim pokazateljima iz prakse o prosječnom povećanju današnje cijene građenja i prema biltenu standardne kalkulacije radova u visokogradnji (IGH-2021) za 20 % u odnosu na važeću etalonsku cijenu građenja, te smanjenje jedinične cijene za 25 % s obzirom na utvrđenu kvalitetu gradnje, te stanja pojedinih elemenata uz činjenicu da nisu izvedeni neki od radova (dio završnih obrtničkih radova i radova na instalacijama), nova građevinska vrijednost predmetne stambene građevine korisne neto površine 113,96 m<sup>2</sup> se procjenjuje u iznosu od:

$$N_g = 113,96 * 796,34 * 1,20 * 0,75 = 81.675,81 \text{ €}$$

Koeficijent umanjenja građevinske vrijednosti zbog uporabne vrijednosti određen je sukladno Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015, prilog 10.) gdje znače:

FK-faktor korištenja građevine

G-starost građevine na dan procjene

OVK - održivi vijek korištenja građevine

Rs-relativna starost

OOVK-predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja građevine

Gz-zamjenska starost građevine

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

| A | B   | C   | odabrani FK |
|---|-----|-----|-------------|
| 2 | 3/4 | 2/3 | 3/4 (3,5)   |

Godina izgradnje: nepoznata, uzima se 1968. (\*vidljiva na digitalnom snimku iz 1968. god.)

G = 55 godine

OVK = 100 godina

Rs = 55/100 = 0,55

OOVK = 100\*0,38 = 38 godina

Gz = 100-38 = 62 godina

U = Gz/OVK = 62/100 = 0,62 (62%); 1-0,62 = 0,38

Iz gornjeg proizlazi sadašnja privremena građevinska vrijednost stambene zgrade u iznosu od:

$$S_g = N_g * (1 - U) = 31.036,81 \text{ €}$$

## PROCJENA VISINE KOMUNALNOG DOPRINOSA

Komunalni doprinos predstavlja financijska sredstva kojima vlasnici građevinskih čestica sudjeluju u financiranju gradnje objekata i uređaja komunalne infrastrukture na području grada Pazina. Jedinična vrijednost komunalnog doprinosa ovisno o pogodnosti položaja određenog područja i stupnja opremljenosti objektima i uređajima komunalne infrastrukture utvrđuje se prema pripadnosti građevne parcele ili građevine određenoj zoni.

Građevinska čestica se, sukladno odluci o komunalnom doprinosu nadležne jedinice lokalne samouprave nalazi u II zoni gdje je određena jedinična cijena 11,24 €/m<sup>3</sup> obujma građevine za javnu i društvenu namjenu.

$$\mathbf{Tkd = Jc * BV = 11,24 * 773 = 8.688,52 \text{ €}}$$

## PROCJENA VISINE TROŠKOVA PRIKLJUČAKA I DOKUMENTACIJE

Za procjenjivanu nekretninu su izvedeni priključci na vodovodnu, elektro, telekomunikacijsku mrežu i odvodnje otpadnih voda.

$$\begin{aligned} \mathbf{Tpr} &= \mathbf{Jc * BP = (15,00 * 208,60)} \\ &= \mathbf{3.129,00 \text{ €}} \end{aligned}$$

## UKUPNA SADAŠNJA VRIJENOST GRAĐEVINE

$$\mathbf{NV = 31.036,81 + 8.688,52 + 3.129,00 = 42.854,33 \text{ €}}$$

## TRŽIŠNA VRIJEDNOST GRAĐEVINE

$$\mathbf{TV = NV * kpt = 42.854,33 * 1,00 = 42.854,33 \text{ €}}$$

## 9. ZAKLJUČAK I TRŽISNA VRIJEDNOST NEKRETNINE

Temeljem izrađenog procjemenog elaborata, a u skladu sa činjenicama i pretpostavkama koje su iznesene u elaboratu, te nakon obrade i izračuna vrijednost nekretnina ili dijelova nekretnina koje čine građevnu česticu za buduću građevinu javne i društvene namjene – istraživački centar Metris, oznake k.č. \*1258/3, \*1262/3, 632/6, 632/9, dio \*1261/1, dio 632/3; sve k.o. Pula,

na dan kakvoće: 18.08.2023.

na dan vrednovanja: 18.08.2023.

po provedenom postupku, procjenjuje se u sveukupnom iznosu:

| R.BR. | OPIS   | VRIJEDNOST          |
|-------|--|---------------------|
| 1.    | Vrijednost nekretnine oznake k.č.br. *1258/3; k.o. Pula, zemljište I. kategorije, površine 412 m <sup>2</sup>  | 70.369,60 €         |
| 2.    | Vrijednost nekretnine oznake k.č.br. *1262/3; k.o. Pula, zemljište I. kategorije, površine 517 m <sup>2</sup>  | 88.303,60 €         |
| 3.    | Vrijednost nekretnine oznake k.č.br. *1262/3; k.o. Pula, zgrada javne namjene (spremišta)                      | 52.032,99 €         |
| 4.    | Vrijednost nekretnine oznake k.č.br. 632/6; k.o. Pula, zemljište I. kategorije, površine 885 m <sup>2</sup>    | 151.158,00 €        |
| 5.    | Vrijednost nekretnine oznake k.č.br. 632/6; k.o. Pula, zgrada javne namjene (spremišta)                        | 42.854,33 €         |
| 6.    | Vrijednost nekretnine oznake k.č.br. 632/9; k.o. Pula, zemljište I. kategorije, površine 885 m <sup>2</sup>    | 37.063,60 €         |
| 7.    | Vrijednost nekretnine oznake k.č.br. *1261/1; k.o. Pula, zemljište I. kategorije, površine 1929 m <sup>2</sup> | 329.473,20 €        |
| 8.    | Vrijednost nekretnine oznake k.č.br. 632/3; k.o. Pula, zemljište I. kategorije, površine 26 m <sup>2</sup>     | 4.440,80 €          |
|       | <b>UKUPNO:</b>   | <b>775.696,12 €</b> |

PROCIJENJENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST **5.800.000,00 HRK** *zaokruženo*

Odnosno u eurima (fiksni tečaj 7,5345 na dan izrade)

PROCIJENJENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST **770.000,00 €** *zaokruženo*

Porezi u prometu nekretnina nisu uključeni u tržišnoj vrijednosti nekretnine.

U Puli, 16.10.2023. god.

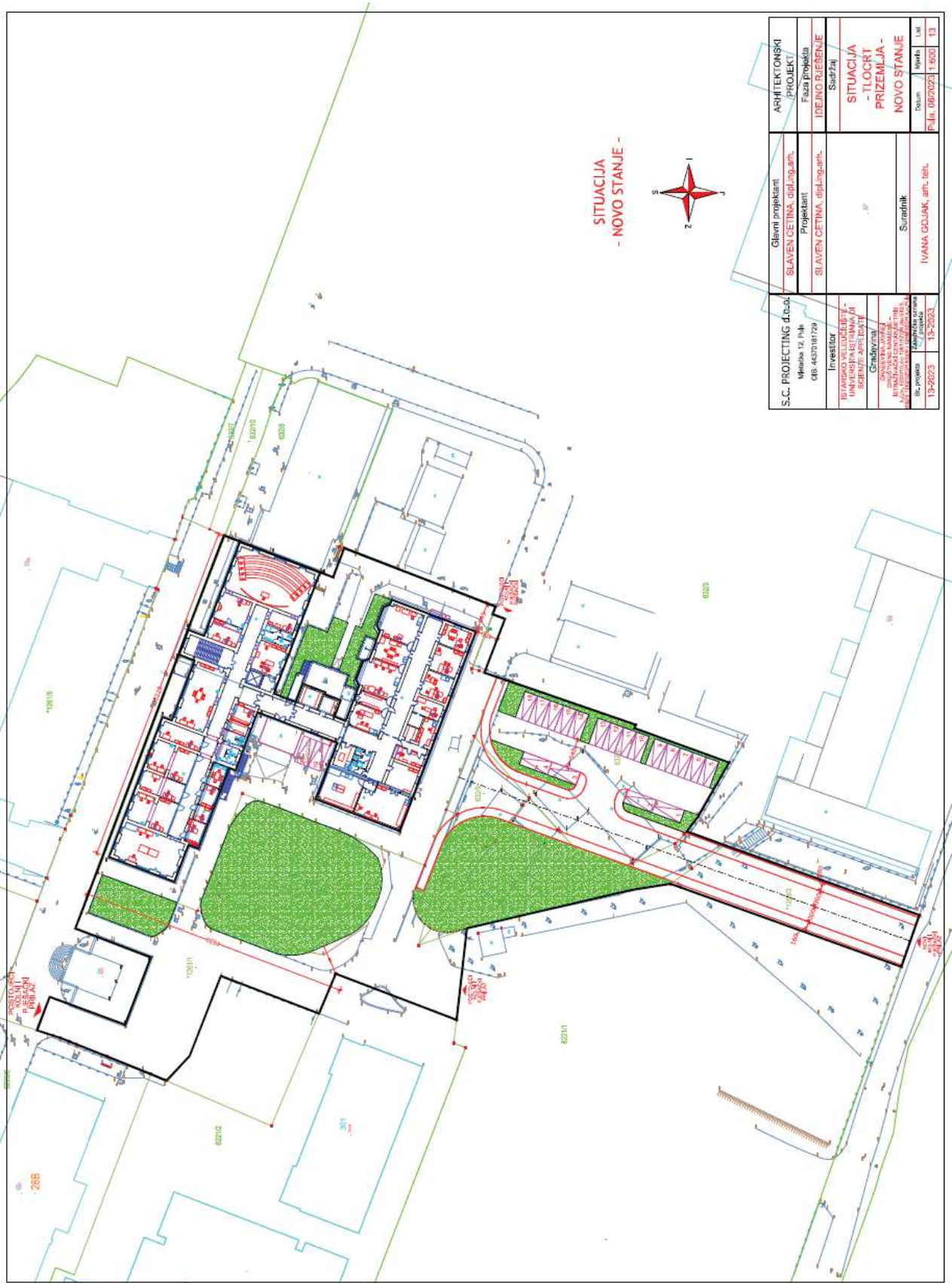


Sudski vještak:  
Dalibor Dangubić, mag.ing.aedif.



## 10. PRIBAVLJENA DOKUMENTACIJA I PRILOZI

### IDEJNO RJEŠENJE PLANIRANOG ZAHVATA



|   |                              |                            |   |         |      |
|---|------------------------------|----------------------------|---|---------|------|
| S.C. PROJECTING d.o.o.<br>Mletačka 12, Pula<br>OIB: 44370181729   | Glavni projektant            |                            | ARHITEKTONSKI PROJEKT                               |         |      |
|   | SLAVEN CETINA, dipl.ing,arh, |                            | Faza projekta                                       |         |      |
| Investitor  | Projektant                   |                            | IDEJNO RJEŠENJE                                     |         |      |
|   | SLAVEN CETINA, dipl.ing,arh, |                            | Sadržaj   |         |      |
| ISTARSKO VELEUČILIŠTE -<br>UNIVERSITA ISTRIANA DI<br>SCIENZE APPLICATE  | Građevina                    |                            | SITUACIJA<br>- TLOCRT<br>PRIZEMLJA -<br>NOVO STANJE |         |      |
|   |                              |                            |   |         |      |
| GRAĐEVINA JAVNE I<br>DRUŠTVENE NAMJENE -<br>ISTRAŽIVAČKI CENTAR METRIS<br>k.č.br. 6220/10, dio 1261/1 ZGR, dio 632/3,<br>632/9, 1262/3 ZGR, 632/6 i 1258/3 ZGR, k.o. Pula | Ivana Gojak, arh, teh,       |                            | Datum   | Mjerilo | List |
|   | Br. projekta                 | Zajednička oznaka projekta | Pula, 06/2023                                       | 1:600   | 13   |
| 13-2023   | 13-2023                      |                            |   |         |      |

### GRAĐEVINA JAVNE I DRUŠTVENE NAMJENE – ISTRAŽIVAČKI CENTAR METRIS

- REKONSTRUKCIJA I PROMJENA NAMJENE DIJELA POSTOJEĆE GRAĐEVINE ZDRAVSTVENE NAMJENE U JAVNU I DRUŠTVENU NAMJENU

- **Opis namjeravanog zahvata:**

- Planira se objedinjavanje k.č.br. 6220/10, dijela 1261/1 ZGR., dijela 632/3, 632/9, 1262/3 ZGR., 632/6 i 1258/3 ZGR. k.o. Pula u jednu katastarsku česticu ukupne površine cca 6.953 m<sup>2</sup>.
- Ovim projektom predviđa se rekonstrukcija i promjena namjene dijela postojeće građevine zdravstvene namjene (D3) u građevinu javne i društvene namjene (D6 visoko učilište) za potrebe Istarskog veleučilišta.
- Prenamjena obuhvaća prostore koji su bili u funkciji Opće bolnice Pula: suteran, prizemlje – sjeverno krilo, 1. kat – sjeveroistočni dio i potkrovlje.
- Preuzeto iz IDEJNO RJEŠENJE – IZMJENA I DOPUNA ZA LOKACIJSKU DOZVOLU, broj: 13-2023 izrađeno od S.C. Projecting d.o.o. Pula.

## PRIJEDLOG BUDUĆE PARCELACIJE



\*označene površine nekretnina ili dijelova nekretnina koje su predmet procjemenog elaborata, a čine građevnu česticu za buduću građevinu javne i društvene namjene – istraživački centar Metris.



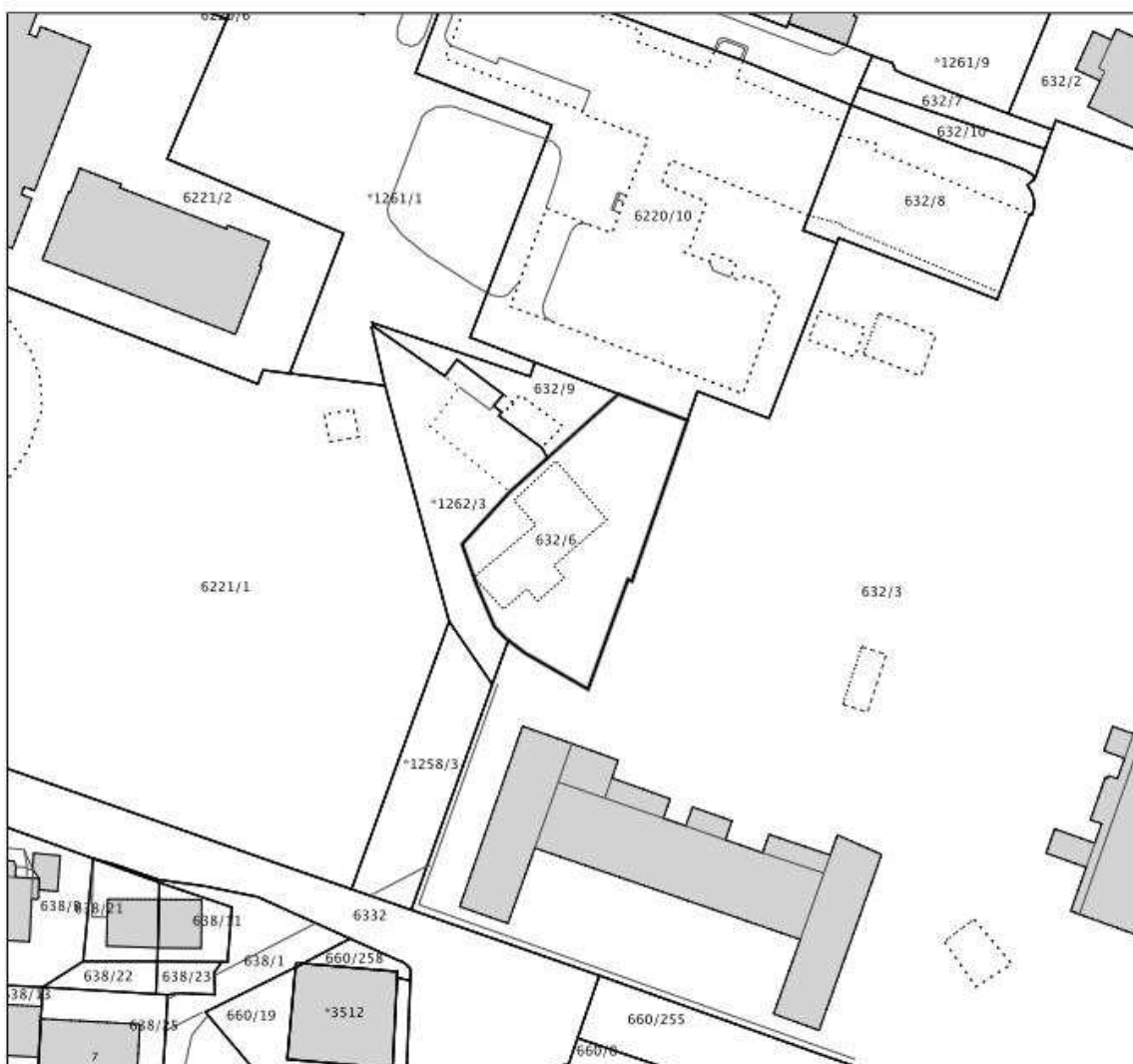
REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR  
PULA-POLA

NESLUŽBENA KOPIJA  
K.o. PULA  
k.č.br.: 632/6

Stanje na dan: 19.08.2023.

### IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000  
Izvorno mjerilo 1:1250





# NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Puli-Pola  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL PULA  
Stanje na dan: 19.08.2023. 09:55

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 324256, PULA

Broj ZK uložka: 4784

Broj zadnjeg dnevnika: Z-24553/2022  
Aktivne plombe:

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

### A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

| Rbr. | Broj zemljišta (kat. čestice) | Oznaka zemljišta  | Površina |     |              | Primjedba |
|------|-------------------------------|---|----------|-----|--------------|-----------|
|      |                               |   | jutro    | čhv | m2           |           |
| 1.   | 622/1                         | ŠUMA  |          |     | 2199         |           |
| 2.   | 622/2                         | ŠUMA  |          |     | 12           |           |
| 3.   | 632/4                         | ULICA, VRT  |          |     | 1432         |           |
| 4.   | 632/7                         | SANTORIOVA ULICA<br>DVORIŠTE                                  |          |     | 121<br>121   |           |
| 5.   | 661/1                         | VRT   |          |     | 3470         |           |
| 6.   | 661/2                         | VRT   |          |     | 1249         |           |
| 7.   | 661/3                         | SANTORIOVA ULICA<br>PAŠNJAK                                   |          |     | 407<br>407   |           |
| 8.   | 663/1                         | SANTORIOVA ULICA<br>PAŠNJAK                                   |          |     | 9625<br>9625 |           |
| 9.   | 663/7                         | PROLAZ  |          |     | 54           |           |
| 10.  | 663/9                         | PAŠNJAK   |          |     | 4177         |           |
| 11.  | 664                           | PAŠNJAK   |          |     |              |           |
| 12.  | 665/1                         | VINOGRAD  |          |     |              |           |
| 13.  | 665/2                         | ORANICA   |          |     |              |           |
| 14.  | 666/1                         | ORANICA   |          |     | 4431         |           |
| 15.  | 666/9                         | OBITELJSKA STAMBENA ZGRADA, SANTORIOVA 26                     |          |     | 13           |           |
| 16.  | 666/11                        | ORANICA   |          |     | 1983         |           |
| 17.  | 1258/3<br>ZGR.                | DVORIŠTE  |          |     | 412          |           |
| 18.  | 1272/1<br>ZGR.                | ŠTALA, DVORIŠTE   |          |     | 1635         |           |
| 19.  | 6308/1                        | SANTORIOVA ULICA<br>ZGRADA (OPĆE), Pula, SANTORIOVA ULICA 24A |          |     | 1604<br>1604 |           |
|      |                               | <b>UKUPNO:</b>  |          |     | <b>32824</b> |           |

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: 324256, PULA

Verificirani ZK uložak  
Broj ZK uložka: 4784

## DRUGI ODJELJAK

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

## B

## Vlastovnica

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

## C

## Teretovnica

| Rbr. | Sadržaj upisa   | Iznos | Primjedba |
|------|---|-------|-----------|
| 4.   |   |       |           |
| 4.1  | Zaprimljeno 22.12.2015.g. pod brojem Z-14554/2015<br><br>UKNJIŽBA, STVARNA SLUŽNOST na k.č. 632/4, Temeljem Ugovora o ustanovljenju prava služnosti ovjerenog dana 17. prosinca 2015. godine i Punomoći od 2. ožujka 2015. godine koja se u ovosudnoj zbirci isprava nalazi pod posl.br. Z- 3755/15, uknjižuje se pravo služnosti radi polaganja i održavanja elektromagnetske kablovne infrastrukture 35 kV kabela TS 35/10 kV "Gregovica" - TS 35/10 kV "Centar" - TS 35/10 kV "Pula Zapad" - 1. faza, na teret kč.br. 632/4, u korist:<br><b>HEP D.D., OIB: 28921978587, ULICA GRADA VUKOVARA 37, 10000 ZAGREB</b> |       |           |
| 5.   |   |       |           |

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: 324256, PULA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 4784

## C

## Teretovnica

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

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 19.08.2023.



# NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Puli-Pola  
ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL PULA  
Stanje na dan: 19.08.2023. 09:55

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 324256, PULA

Broj ZK uložka: 20876

Broj zadnjeg dnevnika: Z-2854/2023

Aktivne plombe:

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

### A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

| Rbr. | Broj zemljišta (kat. čestice) | Oznaka zemljišta   | Površina |     |              | Primjedba |
|------|-------------------------------|--|----------|-----|--------------|-----------|
|      |                               |  | jutro    | čhv | m2           |           |
| 1.   | 632/9                         | DVORIŠTE, IZGRAĐENO ZEMLJIŠTE B                                      |          |     | 217          |           |
| 2.   | 1261/1 ZGR.                   | DVORIŠTE (I ZEMLJIŠTE POD KAPELICOM)                                 |          |     | 3316         |           |
| 3.   | 1261/11 ZGR.                  | DVORIŠTE (I ZEMLJIŠTE POD TRAFOSTANICOM)                             |          |     | 78           |           |
| 4.   | 1262/3 ZGR.                   | DVORIŠTE (I ZEMLJIŠTE POD ZGRADAMA)                                  |          |     | 517          |           |
| 5.   | 6220/8                        | ZEMLJIŠTE POD BOLNICOM, IZGRAĐENO ZEMLJIŠTE 1, IZGRAĐENO ZEMLJIŠTE 2 |          |     | 9599         |           |
| 6.   | 6220/13                       | ZAGREBAČKA ULICA   |          |     | 29           |           |
|      |                               | DVORIŠTE   |          |     | 29           |           |
|      |                               | <b>UKUPNO:</b>   |          |     | <b>13756</b> |           |

### DRUGI ODJELJAK

| Rbr. | Sadržaj upisa  | Primjedba |
|------|--|-----------|
|      | Zaprimljeno 04.05.2017.g. pod brojem Z-12977/2017<br><br>Prvenstveni red upisa: Z-7832/2005  |           |
| 2.1  | Zaprimljeno 13.06.2005. broj Z-7832/2005<br>Uslijed prijenosa nekretnina u A, prenosi se i slijedeći upis:<br>Primljeno 14. ožujka 1914. br. 755<br>Na temelju Kupoprodajnog ugovora od 24. i 29. rujna 1913. godine, uknjižuje se pravo služnosti prolaza kroz portu i služnost prolaza pješice, stokom i svim vrstama vozila u korist kč.br.zgr. 1261/1, a na teret kč.br.zgr. 1261/5. |           |
| 12.1 | Zaprimljeno 15.02.2023.g. pod brojem Z-2854/2023<br><br>ZABILJEŽBA, Zabilježuje se odbijena provedba Prijavnog lista Klasa: 932-06/2022-02/2169 RN 327/2022 s kopijom katastarskog plana, a glede kč.br. 6220/8.   |           |



Katastarska općina: 324256, PULA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak  
Broj ZK uloška: 20876

**B**  
Vlastovnica

| Rbr.                                   | Sadržaj upisa | Primjedba |
|--|---------------|-----------|
| <b>1. Vlasnički dio: 1/1</b>           |               |           |
| OPĆA BOLNICA PULA, PULA, ZAGREBAČKA 34 |               |           |

**C**  
Teretovnica

| Rbr.      | Sadržaj upisa  | Iznos | Primjedba |
|-----------|--|-------|-----------|
| <b>1.</b> |  |       |           |
| 1.1       | Zaprimljeno 04.05.2017.g. pod brojem Z-12977/2017<br><br>UKNJIŽBA, PRAVO GRAĐENJA u zk.ul 20877, Na temelju Ugovora o osnivanju i prijenosu prava građenja od 04. travnja 2017. godine, te odredbi čl. 280. st. 3. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, uknjižuje se pravo građenja na teret kč.br.zgr. 1261/1.  |       |           |
| 1.2       | Zaprimljeno 04.05.2017.g. pod brojem Z-12977/2017<br><br>ZABILJEŽBA, Zabilježuje se da se pravo građenja osniva na rok od 50 (slovima: pedeset) godina.  |       | na 1.1    |
| <b>2.</b> |  |       |           |
| 2.1       | Zaprimljeno 04.05.2017.g. pod brojem Z-12977/2017<br><br>UKNJIŽBA, PRAVO GRAĐENJA u zk.ul 20879, Na temelju Ugovora o osnivanju i prijenosu prava građenja od 04. travnja 2017. godine, te odredbi čl. 280. st. 3. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, uknjižuje se pravo građenja na teret kč.br.zgr. 1261/8.  |       |           |
| 2.2       | Zaprimljeno 04.05.2017.g. pod brojem Z-12977/2017<br><br>ZABILJEŽBA, Zabilježuje se da se pravo građenja osniva na rok od 50 (slovima: pedeset) godina.  |       | na 2.1    |
| 2.3       | Zaprimljeno 14.02.2022.g. pod brojem Z-2653/2022<br><br>Čini se vidljivim da se uslijed cijepanja i promjene broja kčbr. 1261/8, pravo građenja pod brojem Z-12977/2017 odnosi na teret novonastalih kčbr. 6220/8 i kčbr. 6220/13.   |       | na 2.1    |
| <b>3.</b> |  |       |           |
| 3.1       | Zaprimljeno 04.05.2017.g. pod brojem Z-12977/2017<br><br>UKNJIŽBA, PRAVO GRAĐENJA u zk.ul 20880, Na temelju Ugovora o osnivanju i prijenosu prava građenja od 04. travnja 2017. godine, te odredbi čl. 280. st. 3. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, uknjižuje se pravo građenja na teret kč.br.zgr. 1261/11. |       |           |
| 3.2       | Zaprimljeno 04.05.2017.g. pod brojem Z-12977/2017<br><br>ZABILJEŽBA, Zabilježuje se da se pravo građenja osniva na rok od 50 (slovima: pedeset) godina.  |       | na 3.1    |
| <b>5.</b> |  |       |           |
| 5.1       | Zaprimljeno 04.05.2017.g. pod brojem Z-12977/2017<br><br>UKNJIŽBA, PRAVO GRAĐENJA u zk.ul 20882, Na temelju Ugovora o osnivanju i prijenosu prava građenja od 04. travnja 2017. godine, te odredbi čl. 280. st. 3. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, uknjižuje se pravo građenja na teret kč.br.zgr. 1262/3.  |       |           |

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: 324256, PULA

Verificirani ZK uložak  
Broj ZK uložka: 20876C  
Teretovnica

| Rbr.      | Sadržaj upisa  | Iznos | Primjedba |
|-----------|--|-------|-----------|
| 5.2       | Zaprimljeno 04.05.2017.g. pod brojem Z-12977/2017<br><br>ZABILJEŽBA, Zabilježuje se da se pravo građenja osniva na rok od 50 (slovima: pedeset) godina.  |       | na 5.1    |
| <b>6.</b> |  |       |           |
| 6.1       | Zaprimljeno 04.05.2017.g. pod brojem Z-12977/2017<br><br>UKNJIŽBA, PRAVO GRAĐENJA u zk.ul 20883, Na temelju Ugovora o osnivanju i prijenosu prava građenja od 04. travnja 2017. godine, te odredbi čl. 280. st. 3. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, uknjižuje se pravo građenja na teret kč.br. 632/9.   |       |           |
| 6.2       | Zaprimljeno 04.05.2017.g. pod brojem Z-12977/2017<br><br>ZABILJEŽBA, Zabilježuje se da se pravo građenja osniva na rok od 50 (slovima: pedeset) godina.  |       | na 6.1    |
| <b>7.</b> |  |       |           |
| 7.1       | Zaprimljeno 20.09.2017.g. pod brojem Z-27727/2017<br><br>UKNJIŽBA, STVARNA SLUŽNOST na k.č. 1261/1 ZGR., Na temelju Ugovora o osnivanju prava služnosti od 13. rujna 2017. godine, uknjižuje se pravo služnosti radi izgradnje i održavanja niskotlačnog plinovoda prirodnog plina u zoni Opće bolnice Pula –centar na teret kč. br. zgr. 1261/1, u korist:<br><b>PLINARA D.O.O., OIB: 18436964560, INDUSTRIJSKA ULICA - VIA DELL'INDUSTRIA 17, PULA 52100 PULA (POLA)</b>   |       |           |
| <b>8.</b> |  |       |           |
| 8.1       | Zaprimljeno 20.09.2017.g. pod brojem Z-27727/2017<br><br>UKNJIŽBA, STVARNA SLUŽNOST na k.č. 1261/8 ZGR., Na temelju Ugovora o osnivanju prava služnosti od 13. rujna 2017. godine, uknjižuje se pravo služnosti radi izgradnje i održavanja niskotlačnog plinovoda prirodnog plina u zoni Opće bolnice Pula –centar na teret kč. br. zgr. 1261/8, u korist:<br><b>PLINARA D.O.O., OIB: 18436964560, INDUSTRIJSKA ULICA - VIA DELL'INDUSTRIA 17, PULA 52100 PULA (POLA)</b>   |       |           |
| 8.2       | Zaprimljeno 14.02.2022.g. pod brojem Z-2653/2022<br><br>Čini se vidljivim da se uslijed cijepanja i promjene broja kčbr. 1261/8, stvarna služnost pod brojem Z-27727/2017 odnosi na teret novonastalih kčbr. 6220/8 i kčbr. 6220/13.   |       | na 8.1    |
| <b>9.</b> |  |       |           |
| 9.1       | Zaprimljeno 12.11.2020.g. pod brojem Z-17090/2020<br><br>UKNJIŽBA, STVARNA SLUŽNOST na k.č. 632/9, 1261/1 ZGR., 1261/8 ZGR., 1261/11 ZGR., UGOVOR O OSNIVANJU PRAVA SLUŽNOSTI (OVJEREN U UREDU JAVNOG BILJEŽNIKA DENISA KRAJCARA, BR: OV-7747/2020) OD 12.10.2020. i Punomoći (ovjerene u Uredu javnog bilježnika Mladena Bureca, br: OV-10126/2020) koja je pohranjena u ovosudnoj zbirci isprava pod br. Z-15607/2020 uknjižuje se pravo služnosti radi polaganja i održavanja objekta "SN priključak za TS 10 (20)/0,4 kV Sveučilište, TS 10 (20)/0,4 kV Sveučilište i pripadajuća NN mreža" na kč.br.632/9, kč.br. 1261/1 zgr., kč. br. 1261/8 zgr. i kč. br. 1261/11 zgr., za korist:<br><b>HEP D.D., OIB: 28921978587, ULICA GRADA VUKOVARA 37, 10000 ZAGREB</b> |       |           |

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: 324256, PULA

Verificirani ZK uložak  
Broj ZK uložka: 20876C  
Teretovnica

| Rbr. | Sadržaj upisa  | Iznos | Primjedba |
|------|--|-------|-----------|
| 9.2  | Zaprimljeno 14.02.2022.g. pod brojem Z-2653/2022<br><br>Čini se vidljivim da se uslijed cijepanja i promjene broja kčbr. 1261/8, stvarna služnost pod brojem Z-17090/2020 odnosi i na teret novonastalih kčbr. 6220/8 i kčbr. 6220/13. |       | na 9.1    |

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 19.08.2023.



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Puli-Pola  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL PULA  
Stanje na dan: 19.08.2023. 09:55

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 324256, PULA

Broj ZK uložka: 11698

Broj zadnjeg dnevnika: Z-17090/2020  
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A  
Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

| Rbr. | Broj zemljišta (kat. čestice) | Oznaka zemljišta    | Površina |     |              | Primjedba |
|------|-------------------------------|---------------------|----------|-----|--------------|-----------|
|      |                               |                     | jutro    | čhv | m2           |           |
| 1.   | 632/3                         | SANTORIOVA ULICA    |          |     | 58856        |           |
|      |                               | DVORIŠTE            |          |     | 54119        |           |
|      |                               | IZGRAĐENO ZEMLJIŠTE |          |     | 66           |           |
|      |                               | IZGRAĐENO ZEMLJIŠTE |          |     | 39           |           |
|      |                               | IZGRAĐENO ZEMLJIŠTE |          |     | 37           |           |
|      |                               | IZGRAĐENO ZEMLJIŠTE |          |     | 55           |           |
|      |                               | BOLNICA             |          |     | 1835         |           |
|      |                               | BOLNICA             |          |     | 1063         |           |
| 2.   | 632/6                         | SANTORIOVA ULICA    |          |     | 885          |           |
|      |                               | IZGRAĐENO ZEMLJIŠTE |          |     | 209          |           |
|      |                               | DVORIŠTE            |          |     | 676          |           |
| 3.   | 632/8                         | SANTORIOVA ULICA    |          |     | 660          |           |
|      |                               | IZGRAĐENO ZEMLJIŠTE |          |     | 432          |           |
| 4.   | 632/10                        | SANTORIOVA ULICA    |          |     | 114          |           |
|      |                               | DVORIŠTE            |          |     | 114          |           |
|      |                               | <b>UKUPNO:</b>      |          |     | <b>60515</b> |           |

DRUGI ODJELJAK

| Rbr. | Sadržaj upisa   | Primjedba |
|------|---|-----------|
| 6.1  | Zaprimljeno 25.09.2012. broj Z-10100/12<br>Temeljem čl. 268/a Zakona o prostornom uređenju i gradnji, zabilježuje se da je za građevine izgrađene na kč. br. 632/3 priložen akt za uporabu, odnosno pravomoćna Uporabna dozvola izdana od Sekretarijata za urbanizam, građevinarstvo, stambeno - komunalne poslove u Puli Županije Istarske, klasa:UP/I-361-05/93-01/93, Urbroj:2168-05-02-93-2 od 6. prosinca 1993. godine, pravomoćnog Rješenja Općinskog komiteta za urbanističke, građevinske, stambene i komunalne djelatnosti Općine Pula, Broj:06-II/2-UP/I-127/1979 od 30. ožujka 1979. godine i Uvjerenja DGU, Područni ured za katastar Pula-Pola, Odjel za katastar nekretnina, klasa:935-08/12-02/711, Ur.br. 541-24-2/01-12-2 od 21. svibnja 2012. godine. |           |

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: 324256, PULA

Verificirani ZK uložak  
Broj ZK uložka: 11698

## DRUGI ODJELJAK

| Rbr. | Sadržaj upisa  | Primjedba |
|------|--|-----------|
| 6.2  | Zaprimljeno 29.08.2019.g. pod brojem Z-13329/2019<br>Čini se vidljivim da se zabilješka da je za građevine izgrađene na kč.br. 632/3 priložen akt za uporabu, odnosi na građevine upisane ovosudnim posl.br. Z-10100/12 i to: bolnica (RTG i laboratorij) i (ginekologija i pedijatrija), sada upisane kao: bolnica površine 1642 m2 i bolnica površine 1835 m2. | na 6.1    |

## B

## Vlastovnica

| Rbr. | Sadržaj upisa   | Primjedba |
|------|---|-----------|
| 1.   | <b>Vlasnički dio: 1/1</b><br><b>OB PULA, OIB: 16089706543, SANTORIOVA ULICA - VIA SANTORIO SANTORIO 24A, PULA 52100 PULA (POLA)</b> |           |

## C

## Teretovnica

| Rbr. | Sadržaj upisa   | Iznos | Primjedba |
|------|---|-------|-----------|
| 3.   |   |       |           |
| 3.1  | Zaprimljeno 20.09.2017.g. pod brojem Z-27727/2017<br><br>UKNJIŽBA, STVARNA SLUŽNOST na k.č. 632/10, Na temelju Ugovora o osnivanju prava služnosti od 13. rujna 2017. godine, uknjižuje se pravo služnosti radi izgradnje i održavanja niskotlačnog plinovoda prirodnog plina u zoni Opće bolnice Pula –centar na teret kč. br. 632/10, u korist:<br><b>PLINARA D.O.O., OIB: 18436964560, INDUSTRIJSKA ULICA - VIA DELL'INDUSTRIA 17, PULA 52100 PULA (POLA)</b>  |       |           |
| 4.   |   |       |           |
| 4.1  | Zaprimljeno 29.08.2019.g. pod brojem Z-13329/2019<br><br>UKNJIŽBA, STVARNA SLUŽNOST na k.č. 632/3, Usljed spajanja kč.br. 660/253 s kč.br. 632/3, prenosi se iz zk.ul. 21299 ove k.o. slijedeći teret: "Zaprimljeno 21.12.2011. broj Z-13768/11 Na temelju Ugovora o osnivanju prava služnosti radi izgradnje i održavanje kabelaške kanalizacije - TS 10(20)/0,4 kV Karličeva do TS 10(20)/0,4 kV Kraška od 18. svibnja 2011. godine s nacrtom i Potvrde Grada Pula-Pola, Upravni odjel za komunalni sustav i imovinu, Odsjek za imovinu, Pododsjek za raspolaganje imovinom od 09. prosinca 2011. godine te Punomoći od 21. siječnja 2011. godine koja se nalazi u ovosudnoj zbirci isprava pod posl.br. Z-1121/11 uknjižuje se pravo služnosti postavljanja i održavanja kabelaške SN mreže od TS 10(20)/0,4 kV Karličeva do TS 10(20)/0,4 kV Kraška na teret kč.br. 660/21, u korist:<br><b>HEP D.D., OIB: 28921978587, ULICA GRADA VUKOVARA 37, 10000 ZAGREB</b> |       |           |
| 4.2  | Zaprimljeno 29.08.2019.g. pod brojem Z-13329/2019<br><br>Usljed spajanja kč.br. 660/253 s kč.br. 632/3, prenosi se iz zk.ul. 21299 ove k.o. slijedeći teret: Zaprimljeno 19.10.2015. broj Z-10717/15 Temeljem Prijavnog lista -Područnog ureda za katastar Pula-Pola klasa: 932-06/14- 02/1053 od 15. svibnja 2015.god. sa nacrtom te pravomoćnog Rješenja DGU-Područnog ureda za katastar Pula-Pola Odjel za katastar nekretnina Pula-Pola klasa: UP/I-932-07/15- 02/468 od 08. rujna 2015.god. čini se vidljivim da se uknjižba prava služnosti postavljanja i održavanja kabelaške SN mreže od TS 10(20)/0,4 kV Karličeva do TS 10 (20)/0,4 kV Kraška, upisana ovosudnim rješenjem posl.br.Z-13768/11 pod C red.br.2.1 sada odnosi i na teret novonastale kč.br. 660/253"  |       | na 4.1    |

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

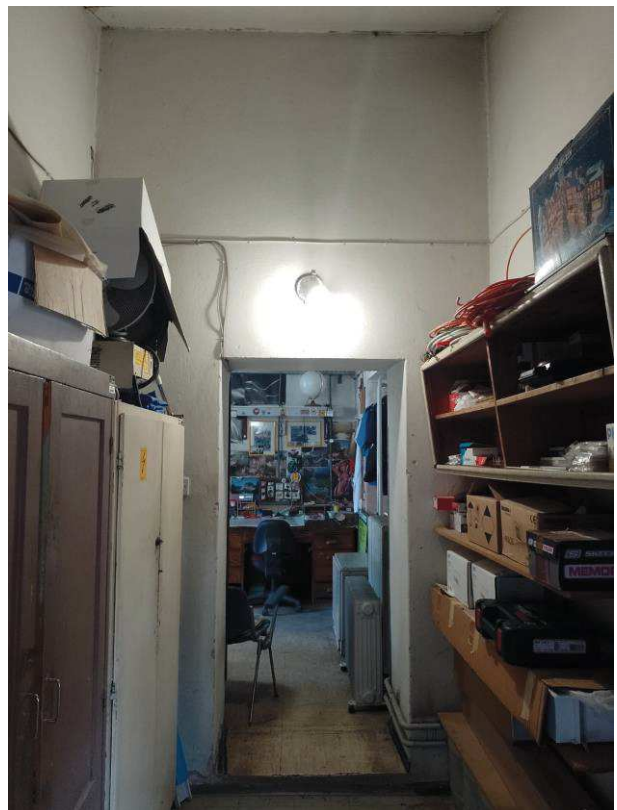
Katastarska općina: 324256, PULA

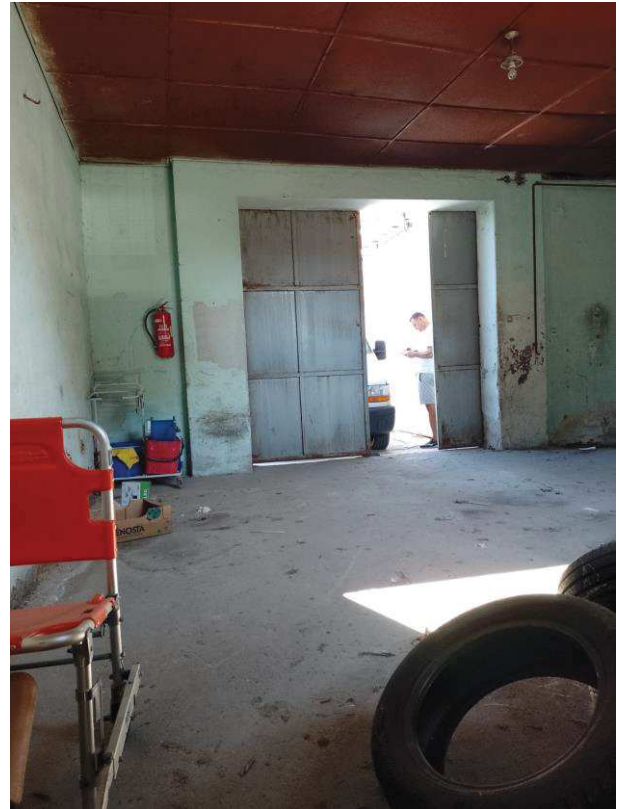
Verificirani ZK uložak  
Broj ZK uložka: 11698C  
Teretovnica

| Rbr. | Sadržaj upisa   | Iznos                | Primjedba |
|------|---|----------------------|-----------|
| 4.3  | Zaprimljeno 29.08.2019.g. pod brojem Z-13329/2019<br><br>Čini se vidljivim da se stvarna služnost upisana u korist Hrvatske elektroprivrede d.d., a na teret kč.br. 660/253, određena ovosudnim rješenjima, poslovni broj Z-13768/2011 i Z-10717/2015, sada odnosi na kč.br. 632/3.   |                      | na 4.1    |
| 5.   |   |                      |           |
| 5.3  | Zaprimljeno 16.06.2020.g. pod brojem Z-7977/2020<br><br>UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, Prvenstveni red upisa Z-7941/2020 na temelju Sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava potvrđen u Uredu javnog bilježnika Denis Krajcar br. OV- 4095/2020 od dana 25.05.2020., radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 300.000.000,00 kuna za korist<br><b>REPUBLIKA HRVATSKA MINISTARSTVO FINACIJA, OIB: 18683136487, KATANČIČEVA 5, 10000 ZAGREB</b>  | 300.000.000,00<br>KN | na 5.1    |
| 6.   |   |                      |           |
| 6.3  | Zaprimljeno 16.06.2020.g. pod brojem Z-7977/2020<br><br>UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, Prvenstveni red upisa Z-7941/2020 na temelju Sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava potvrđen u Uredu javnog bilježnika Denis Krajcar br. OV- 4095/2020 od dana 25.05.2020., radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 150.000.000,00 kuna za korist<br><b>REPUBLIKA HRVATSKA MINISTARSTVO FINACIJA, OIB: 18683136487, KATANČIČEVA 5, 10000 ZAGREB</b>  | 150.000.000,00<br>KN | na 6.1    |
| 7.   |   |                      |           |
| 7.1  | Zaprimljeno 12.11.2020.g. pod brojem Z-17090/2020<br><br>UKNJIŽBA, STVARNA SLUŽNOST na k.č. 632/3, 632/6, UGOVOR O OSNIVANJU PRAVA SLUŽNOSTI (OVJEREN U UREDU JAVNOG BILJEŽNIKA DENISA KRAJCARA, BR: OV-7747/2020) OD 12.10.2020, i Punomoći (ovjerene u Uredu javnog bilježnika Mladena Bureca, br: OV-10126/2020) koja je pohranjena u ovosudnoj zbirci isprava pod br. Z-15607/2020 uknjižuje se pravo služnosti radi polaganja i održavanja objekta "SN priključak za TS 10 (20)/0,4 kV Sveučilište, TS 10 (20)/0,4 kV Sveučilište i pripadajuća NN mreža" na kč.br. 632/3 i kč.br. 632/6, za korist:<br><b>HEP D.D., OIB: 28921978587, ULICA GRADA VUKOVARA 37, 10000 ZAGREB</b> |                      |           |

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 19.08.2023.

FOTOGRAFIJE ZGRADA (unutar)









REPUBLIKA HRVATSKA



ISTARSKA ŽUPANIJA  
REGIONE ISTRIANA

Upravni odjel za prostorno uređenje i gradnju  
Odsjek za analizu tržišta nekretnina  
Pula, Riva 8  
KLASA: 364-01/23-01/196  
URBROJ: 2163-18-10/2-23-08  
Pula, 26. listopada 2023. godine

ISTARSKA ŽUPANIJA

Upravni odjel za zdravstvo i socijalnu skrb

**PREDMET: Mišljenje Procjeniteljskog povjerenstva na ispravljani procjembeni elaborat procjene tržišne vrijednosti nekretnina k.č. 1258/3 ZGR., k.č. 1262/3 ZGR., k.č. 632/6, k.č. 632/9, dio k.č. 1261/1 ZGR., dio k.č. 632/3, sve k.o. Pula**  
- dostavlja se

Poštovani,

temeljem Vašeg zahtjeva za dostavu mišljenja na ispravljani procjembeni elaborat procjene tržišne vrijednosti nekretnina k.č. 1258/3 ZGR., k.č. 1262/3 ZGR., k.č. 632/6, k.č. 632/9, dio k.č. 1261/1 ZGR., dio k.č. 632/3, sve k.o. Pula, i to elaborat br: 161\_23, izrađen u Puli, dana 16. listopada 2023. godine od strane stalnog sudskog vještaka graditeljske struke i procjene nekretnina, Dalibor Dangubić, mag.ing.aedif., dostavljamo Vam mišljenje.

Zajedničko procjeniteljsko povjerenstvo je na svojoj sjednici, održanoj dana 23. listopada 2023. godine o čemu prileži zapisnik u spisu, nakon ponovnog razmatranja navedenog procjembenog elaborata utvrdilo da je isti ispravljen sukladno mišljenju KLASA: 364-01/23-01/196, URBROJ: 2163-18-10/2-23-04 od dana 11. listopada 2023. godine.

Procjena tržišne vrijednosti nekretnine od 357,86 €/m<sup>2</sup> i 376,05 €/m<sup>2</sup> za građevinu i 170,8 €/m<sup>2</sup> za građevinsko zemljište je niža sukladno aktualnom stanju na tržištu nekretnina, međutim iskazana jedinična vrijednost za građevinsko zemljište u elaboratu je u okviru prosječne cijene iz informacijskog sustava Porezne uprave te je ista prihvatljiva s obzirom na u ovom trenutku generiranu prosječnu cijenu iz informacijskog sustava Porezne uprave. Za građevine sagrađene na k.č.1262/3 ZGR. i k.č. 632/6, obje k.o. Pula, Evidencija o prometu nekretnina informacijskog sustava Porezne uprave nema evidentiran promet takvih nekretnina na približno istom području u približno isto vrijeme.

S poštovanjem,

Predsjednica povjerenstva  
*Vedrana Hrvatin ing.građ.*

**DOSTAVITI:**

1. Naslovu (veza KLASA:940-01/23-01/05)  
- s prilogom: procjembeni elaborat
2. Arhiva

Vedrana  
Hrvatin

Digitalno potpisao:  
Vedrana Hrvatin  
Datum: 2023.10.26  
15:04:30 +02'00'





OBP

Opća bolnica Pula  
Ospedale Generale di Pola

**Ravnateljstvo**

KLASA: 406-09/23-01/03

URBROJ: 2168/01-59-79-01/1-23-10

Pula, 09. studenog 2023.



**REPUBLIKA HRVATSKA**  
**ISTARSKA ŽUPANIJA**  
Upravni odjel za proračun i financije  
Pula, Splitska 14

**Predmet: Iskaz o procjeni fiskalnog učinka**

- dostavlja se

Poštovani,

Predmet procjene fiskalnog učinka je Odluka Upravnog vijeća Opće bolnice Pula da se nekretnine u vlasništvu OB Pula, označene kao k.č. br. 632/9, k.č. br. 632/6, k.č. br. 1262/3 ZGR., k.č. br. 258/3 ZGR k.o. Pula prenose u vlasništvo Istarskog veleučilišta – Universita Istriana di scienze applicate u Puli, Riva 6., bez naknade, a sve temeljem zahtjeva Istarskog veleučilišta za prijenosom vlasništva uz suglasnost Istarske županije.

Sukladno Zakonu o proračunu, prijenos imovine između proračuna, proračunskih i izvanproračunskih korisnika evidentira se kao smanjenje / povećanje obujma imovine, te nema utjecaja na prihode i rashode.

Zaključno, a sukladno Odluci Upravnog vijeća OB Pula, prijenos vlasništva bez naknade nema utjecaj na prihode i rashode Opće bolnice Pula.

S poštovanjem,

Ravnateljica:  
Doc. dr. sc. Irena Hrstić, dr.med.

Dostaviti:

1. Naslovu.

**OPĆA BOLNICA PULA**  
**UPRAVNO VIJEĆE**  
Broj:191/23  
U Puli, 31. listopada 2023.

Na temelju članka 84. Zakona o zdravstvenoj zaštiti i članka 16. Statuta Opće bolnice Pula, temeljem zamolbe za ustupanjem vlasništva Istarskog veleučilišta Università Istriana di scienze applicate u Puli, Klasa: 406-09723-01/03, Urbroj: 380-23-9 od 31. 10.2023. 2023. godine, Upravno vijeće Opće bolnice Pula na svojoj 191. sjednici održanoj dana 31. listopada 2023. godine donosi

## **ODLUKU**

- I. Nekretnine u vlasništvu Opće bolnice Pula, označene kao k.č.br. 632/9, k.č.br. 632/6, k.č.br. 1262/3 ZGR., k.č.br. 1258/3 ZGR. k.o. Pula prenose se u vlasništvo Istarskog veleučilišta Università Istriana di scienze applicate u Puli, Riva 6.
- II. Suvlasnički udio od 1929/3316 (tisućudevetstodvadesetidevetkroztrisućetrstošesnaest) dijela vlasništva nekretnine k.č.br. 1261/1 ZGR, u površini od 1929 m<sup>2</sup> i suvlasnički udio od 26/58856 (dvadesetišestkrozpedesetosamtisućaosamtotinapedesetišest) dijela vlasništva nekretnine k.č.br. 632/3 k.o. Pula u površini od 26 m<sup>2</sup> prenosi se u vlasništvo Istarskog veleučilišta Università Istriana di scienze applicate u Puli, Riva 6.
- III. Pravo vlasništva nad nekretninama opisanim u točki I. i II. ove Odluke daje se Istarskom veleučilištu Università Istriana di scienze applicate u Puli bez naknade.
- IV. Ova Odluka, sukladno članku 16. Statuta OB Pula uputit će se osnivaču radi davanja prethodne suglasnosti.
- V. Postupak prijenosa prava vlasništva potrebno je provesti sukladno odredbama Statuta Istarske županije i Odluke o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Istarske županije (Službene novine Istarske županije broj 10/20. i 23/20.)

## **Obrazloženje**

Istarsko veleučilište Università Istriana di scienze applicate u Puli, zatražilo je prijenos vlasništva nad predmetnim nekretninama radi mogućnosti ishođenja građevinske dozvole za adaptaciju zgrade samog veleučilišta koje će se sufinancirati sredstvima EU.

Uređenje i adaptacija zgrade izvršit će se putem apliciranja Projekta na europskom natječaju za industrijsku tranziciju uz pretežito – 85% financiranje iz europskih fondova, a na kojem je jedan od uvjeta reguliranje vlasništva ili dugotrajnog korištenja zgrade.  
Sukladno navedenom upravno vijeće donijelo je Odluku kako je u dispozitivu i navedeno

Predsjednik  
Valerio Drandić, dipl.oec.

Dostaviti:

1. OB Pula,
2. Osnivaču,
3. Arhiva.



OBP

Opća bolnica Pula  
Ospedale Generale di Pola

**Ravnateljstvo**

KLASA: 024-01/23-01/01

URBROJ: 2168/01-59-79-01/1-23-9

Pula, 02. studenog 2023.



**REPUBLIKA HRVATSKA**

**ISTARSKA ŽUPANIJA**

**Upravni odjel za zdravstvo i socijalnu skrb**

Pula, Splitska 14

n/p Pročelnici ureda, Gordani Antić, dr.med.

**Predmet: Prethodna suglasnosti osnivača**

- traži se

Poštovani,

Upravno vijeće Opće bolnice Pula na svojoj 191. redovnoj sjednici, održanoj dana 31. listopada 2023. godine, donijelo je Odluku o prijenosu nekretnina u vlasništvo Istarskog veleučilišta, bez naknade.

Sukladno navedenom, u prilogu Vam dostavljamo predmetnu Odluku te molimo prethodnu suglasnost osnivača na istu.

S poštovanjem,



Ravnateljica:

Doc. dr. sc. Irena Hršić, dr.med.

Dostaviti:

1. Naslovu.



KLASA: 303-01/23-01/33  
URBROJ: 2168/01-57-83-23-1  
Pula – Pola, 27. listopada 2023.g.

**OPĆA BOLNICA PULA**  
**Santoriova ul. 24a, Pula**

**PREDMET: Zamolba za ustupanje vlasništva nekretnina k.č.br. 632/9, k.č.br. 632/6, k.č.br. 1262/3 ZGR., k.č.br. 1258/3 ZGR. te dijela nekretnine k.č.br. 1261/1 ZGR. i malog dijela nekretnine k.č.br. 632/3, sve k.o. Pula**

Poštovani,

nastavno na dosadašnje dogovore između Opće bolnice Pula, Istarskog veleučilišta - Università Istriana di scienze applicate i Istarske županije, podnosimo ovu zamolbu kojom molimo za ustupanje vlasništva nekretnina bez naknade, i to nekretnina u vlasništvu Opće bolnice Pula koje se nalaze u katastarskoj općini Pula, oznake k.č.br. 632/9, k.č.br. 632/6, k.č.br. 1262/3 ZGR., k.č.br. 1258/3 ZGR. te suvlasnički udio od 1929/3316 (tisuću-devetstodvadesetdevetkroztrisućetrstošesnaest) dijela vlasništva nekretnine k.č.br. 1261/1 ZGR. i suvlasnički udio od 26/58856 (dvadesetšestkrozpedesetosamtisuća-osamstopedesetšest) dijela vlasništva nekretnine k.č.br. 632/3, sa detaljnijim opisom u nastavku a sukladno granicama označenim u procjembenom elaboratu i geodetskoj podlozi u prilogu.

Suvlasnički udo od 26/58856 (dvadesetšestkrozpedesetosamtisuća-osamstopedesetšest) dijela vlasništva nekretnine k.č.br. 632/3 k.o. Pula, u naravi predstavlja 26 metara kvadratnih parcele koji se nalazi uz rub zadnjeg kraja zgrade bivše kirurgije i to dijela zgrade u kojem su se nalazili operacijski blokovi, odnosno uz rub nekretnine k.č.br. 6220/10, k.o. Pula u dijelu nekretnine koji se nalazi prema nekretnini k.č.br. 632/6, k.o. Pula, a radi se o dijelu nekretnine koji predstavlja postojeći kolni put te dio nekretnine koji bi omogućio udaljenost od ruba zgrade do ruba parcele u dužini od 4 metra, radi zadovoljavanja urbanističkih uvjeta za rekonstrukciju građevine na k.č.br. 6220/10, k.o. Pula, a sve sukladno granicama označenim u procjembenom elaboratu i geodetskoj podlozi u privitku.



Suvlasnički udio od 1929/3316 (tisuću-devetstodvadesetdevetkroztrisućetrstošesnaest) dijela vlasništva nekretnine k.č.br. 1261/1 ZGR., u naravi predstavlja 1929 metara kvadratnih i to dio od 30 (trideset) centimetara uz zgradu koja se nalazi na k.č.br. 6220/10, k.o. Pula, i to na dijelu prema cesti ispred zgrade koja se nalazi paralelno sa zgradom a nasuprot k.č.br. 1261/9 ZGR., k.o. Pula, i to po ravnoj liniji do k.č.br. 6220/6 k.o. Pula, sa izuzimanjem kapelice iz tog obuhvata, a koja se izuzima na način koji je detaljno razvidan iz priloženih dokumenata; iz obuhvata se osim kapelice izuzima i kvadratni dio koji se nalazi uz nekretninu k.č.br. 6221/2 k.o. Pula, a koji u naravi predstavlja postojeći uređeni trg u sklopu studentskog kampusa, doma i restorana.

Molimo da se predmetne nekretnine ustupe bez naknade Istarskom veleučilištu - Università Istriana di scienze applicate te da se pokrene postupak prijenosa vlasništva predmetnih nekretnina i dijelova nekretnina bez naknade sa Opće bolnice Pula na Istarsko veleučilište - Università Istriana di scienze applicate.

Prema postojećim informacijama, Opća bolnica Pula nema potrebu niti planove za korištenje predmetnih nekretnina.

Istarsko veleučilište ima u vlasništvu nekretninu k.č.br. 6220/10, k.o. Pula te zgradu koja se nalazi namjeru adaptirati i urediti predmetnu zgradu te preseliti cjelokupno poslovanje u istu kako bi se unaprijedili nastavni uvjeti, uvjeti rada svih službi te uvjeti znanstveno-istraživačkih laboratorija a u cilju pružanja najkvalitetnije usluge studentima te partnerima iz znanstvenog sektora i gospodarstva. Uređenje i adaptacija zgrade izvršilo bi se putem apliciranja Projekta na europski natječaj Energetska obnova zgrade javne namjene, na koji je već poslana prijava i čeka se evaluacija, te na europski natječaj Pravedna tranzicija (pozivni natječaj), koji je u visokoj fazi realizacije i prezentiran je u Ministarstvu regionalnog razvoja uz pozitivnu ocjenu, a kao takav je jedini projekt s područja Istarske županije koji će biti apliciran na taj natječaj.

Kako bi mogli ispuniti uvjete za prijavu na natječaj Pravedna tranzicija, potrebne su nam navedene nekretnine s obzirom na to da bez istih nije moguće udovoljiti uvjetima prostornog planiranja potrebnih za dobivanje lokacijske i naknadno građevinske dozvole.

Sukladno svemu navedenom, molimo Vas da nam se osigura vlasništvo predmetnih nekretnina kako bi Projekt mogao biti prijavljen na Natječaj, te kako bi se zgrada mogla urediti i obnoviti putem bespovratnih sredstava iz europskih fondova. Provedbom navedenog projekta osiguralo bi se uređenje zgrade, jačanje laboratorijskih kapaciteta te podizanje studentskog standarda uz pretežito (85%) financiranje iz europskih fondova, a čime bi se uredila zpuštena zgrada koja se nalazi između kompleksa novouređene bolnice te novouređenog studentskog kampusa.







Predmetne nekretnine su nužne Veleučilištu budući da je vlasništvo istih preduvjet za dobivanje lokacijske dozvole, a koja je nužna kako bi se gore navedeni projekt mogao prijaviti i realizirati.

Istarska županija kao osnivač predmetnih ustanova suglasna je sa predmetnim prijenosom te sa planovima Veleučilišta i daje punu potporu i operativnu podršku za prijavu projekta uređenja i opremanja nekretnine za koje je potrebno traženo stjecanje vlasništva. Molimo da se naša zamolba prihvati u cilju uspješne prijave projekta, uređenja zgrade i okoliša te cjelokupnog uređenja kompleksa bolnice te studentskog centra.

S poštovanjem,

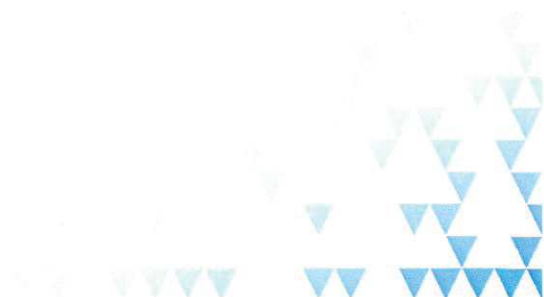
Dekan

dr.sc. Daglas Koraca



Prilog:

1. Geodetska podloga
2. Procjembeni elaborat





REPUBLIKA HRVATSKA



ISTARSKA ŽUPANIJA  
REGIONE ISTRIANA

Upravni odjel za prostorno uređenje i gradnju  
Assessorato assetto territoriale ed edilizia  
KLASA/CLASSE: 940-01/23-01/05  
URBROJ/N.PROT: 2163-18/6-23-70  
Pula - Pola, 14. studenog 2023.g.

## ZAPISNIK

sa 15. sjednice Povjerenstva za upravljanje i raspolaganje imovinom u vlasništvu Istarske županije zakazane za dan 14. studenog 2023.g. u 12,00 sati, sa sljedećim prijedlogom

### dnevnog reda:

1. Davanje mišljenja o stjecanju prava vlasništva u korist Istarskog veleučilišta, bez naknade - darovanjem nekretnina k.č.br. 632/9, k.č.br. 632/6, k.č.br. 1262/3 ZGR., k.č.br. 1258/3 ZGR., 1929/3316 dijela k.č.br. 1261/1 ZGR. i 26/58856 dijela k.č.br. 632/3, sve k.o. Pula u vlasništvu Opće bolnice Pula.

Sjednica je održana putem e-komunikacije, izjašnjavanjem članova Povjerenstva o predloženoj točki dnevnog reda putem ele. pošte.

Sjednici su se odazvali odnosno svoje mišljenje putem ele. pošte na predloženu točku dnevnog reda dostavili su predsjednik i svi članovi Povjerenstva: Tulio Demetlika, Patricia Percan, Vesna Ivančić, Mirko Radolović, Vesna Pavletić, Ezio Pinzan, Vladimir Torbica, Gordana Antić, Barbara Škreblin Borovčak i Patrizia Bosich.

Predsjednik Povjerenstva Tulio Demetlika, Ezio Pinzan i Vesna Pavletić naveli su da daju pozitivno mišljenje na predloženu točku dnevnog reda pri čemu je Vesna Pavletić navela i da će se navedenim raspolaganjem zadovoljiti prostorne potrebe županijske ustanove Istarskog veleučilišta, što je i jedan od ciljeva Strategije upravljanja imovinom Istarske županije 2018.-2023. g.

Vladimir Torbica, Vesna Ivančić, Patrizia Bosich, Barbara Škreblin Borovčak, Gordana Antić i Patricia Percan naveli su da su suglasni sa predloženim pri čemu je Patricia Percan navela i da je predmetno raspolaganje na tragu istog postupka kojim je OB Pula darovala nekretnine Sveučilištu Jurja Dobrile Pula za izgradnju studentskog kampusa.

Mirko Radolović je naveo da se radi se o pravnom poslu darovanja nekretnina između OB Pula i Istarskog veleučilišta, da predmetne nekretnine nisu, niti prelaze u vlasništvo ni u posjed Istarske županije te da se, budući da se radi o ustanovama čiji je osnivač Istarska županija, da su donijete odluke Upravnih vijeća o darovanju i prihvaćanju darovanja i da se radi o dijelu ograđenog kompleksa OB Pula koji više nije u funkciji zdravstva i u čijoj je neposrednoj blizini izgrađen studentski kampus može smatrati prihvatljivim darovanje nekretnina od OB Pula Istarskom veleučilištu (koji već ima u vlasništvu nekretnine u tom kompleksu) za buduću namjenu visokoškolskog obrazovanja, odnosno preseljenja cjelokupnog poslovanja na jednu lokaciju.

Nakon isteka roka za dostavu očitovanja, Povjerenstvo je jednoglasno donijelo

## ZAKLJUČAK

Daje se pozitivno mišljenje glede stjecanja prava vlasništva u korist Istarskog veleučilišta, bez naknade - darovanjem nekretnina k.č.br. 632/9, k.č.br. 632/6, k.č.br. 1262/3 ZGR., k.č.br. 1258/3 ZGR., 1929/3316 dijela k.č.br. 1261/1 ZGR. i 26/58856 dijela k.č.br. 632/3, sve k.o. Pula u vlasništvu Opće bolnice Pula.

Zapisnik sastavila:  
Iva Bognar, dipl. iur.

**Predsjednik Povjerenstva  
Tulio Demetlika**