



ŽUPAN – PRESIDENTE

KLASA/CLASSE: 940-01/23-01/06
URBROJ/N.PROT: 2163-01/11-23-02
Pula-Pola, 05. prosinca 2023.

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

PREDMET: Odluka o davanju suglasnosti na Odluke Upravnog vijeća Opće bolnice Pula o prijenosu prava vlasništva bez naknade Istarskoj županiji nekretnina k.č.br. 663/9, k.č.br. 664, k.č.br. 665/1, k.č.br. 622/1, k.č.br. 622/2, k.č.br. 663/7, k.č.br. 661/2, k.č.br. 665/2, k.č.br. 666/11, 2230/3470 dijela k.č.br. 661/1, 7625/9625 dijela k.č.br. 663/1, k.č.br. 1261/9 ZGR., k.č.br. 1261/5 ZGR., k.č.br. 6220/7, k.č.br. 6221/2, k.č.br. 6220/13, k.č.br. 1261/11 ZGR., k.č.br. 6220/8 i k.č.br. 6221/1, sve k.o. Pula

Na temelju članka 65. Statuta Istarske županije ("Službene novine Istarske županije", br. 10/09, 4/13, 16/16, 1/17, 2/17, 2/18, 10/20, 6/21 i 20/22 – pročišćeni tekst), župan Istarske županije dana 05. prosinca 2023. godine, donosi

ZAKLJUČAK

1. Prihvaća se nacrt i utvrđuje prijedlog Odluke o davanju suglasnosti na Odluke Upravnog vijeća Opće bolnice Pula o prijenosu prava vlasništva bez naknade Istarskoj županiji nekretnina k.č.br. 663/9, k.č.br. 664, k.č.br. 665/1, k.č.br. 622/1, k.č.br. 622/2, k.č.br. 663/7, k.č.br. 661/2, k.č.br. 665/2, k.č.br. 666/11, 2230/3470 dijela k.č.br. 661/1, 7625/9625 dijela k.č.br. 663/1, k.č.br. 1261/9 ZGR., k.č.br. 1261/5 ZGR., k.č.br. 6220/7, k.č.br. 6221/2, k.č.br. 6220/13, k.č.br. 1261/11 ZGR., k.č.br. 6220/8 i k.č.br. 6221/1, sve k.o. Pula.
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 članka 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

O D L U K U

o davanju suglasnosti na Odluku Upravnog vijeća Opće bolnice Pula o prijenosu prava vlasništva bez naknade Istarskoj županiji nekretnina k.č.br. 663/9, k.č.br. 664, k.č.br. 665/1, k.č.br. 622/1, k.č.br. 622/2, k.č.br. 663/7, k.č.br. 661/2, k.č.br. 665/2, k.č.br. 666/11, 2230/3470 dijela k.č.br. 661/1, 7625/9625 dijela k.č.br. 663/1, k.č.br. 1261/9 ZGR., k.č.br. 1261/5 ZGR., k.č.br. 6220/7, k.č.br. 6221/2, k.č.br. 6220/13, k.č.br. 1261/11 ZGR., k.č.br. 6220/8 i k.č.br. 6221/1, sve k.o. Pula

Članak 1.

Daje se suglasnost na Odluku Upravnog vijeća Opće bolnice Pula - Ospedale Generale di Pola broj 194/23 od 29. studenog 2023. kojom Opća bolnica Pula - Ospedale Generale di Pola prenosi u vlasništvo Istarske županije – Regione Istriana bez naknade:

- nekretnine u vlasništvu Opće bolnice Pula, označene kao k.č.br. 663/9, k.č.br. 664, k.č.br. 665/1, k.č.br. 622/1, k.č.br. 622/2, k.č.br. 663/7, k.č.br. 661/2, k.č.br. 665/2 i k.č.br. 666/11, sve k.o. Pula
- suvlasnički udio od 2230/3470 (dvijetisućedvjestotridesetkroztrisućečetiristosedamdeset) dijela vlasništva nekretnine k.č.br. 661/1, i suvlasnički dio od 7625/9625 (sedamtisućašestodvadesetpetkrozdevettisućašestodvadesetpet) dijela vlasništva nekretnine k.č.br. 663/1, sve k.o. Pula

Članak 2.

Daje se suglasnost na Odluku Upravnog vijeća Opće bolnice Pula - Ospedale Generale di Pola broj 194/23 od 29. studenog 2023. kojom Opća bolnica Pula - Ospedale Generale di Pola prenosi u vlasništvo Istarske županije – Regione Istriana bez naknade:

- nekretnine u vlasništvu Opće bolnice Pula, označene kao k.č.br. 1261/9 ZGR. i k.č.br. 1261/5 ZGR., sve k.o. Pula.

Članak 3.

Daje se suglasnost na Odluku Upravnog vijeća Opće bolnice Pula - Ospedale Generale di Pola broj 194/23 od 29. studenog 2023. kojom Opća bolnica Pula - Ospedale Generale di Pola prenosi u vlasništvo Istarske županije – Regione Istriana bez naknade:

- nekretnine u vlasništvu Opće bolnice Pula, označene kao k.č.br. 6220/7, k.č.br. 6221/2, k.č.br. 6220/13, k.č.br. 1261/11 ZGR., k.č.br. 6220/8 i k.č.br. 6221/1, sve k.o. Pula.

Članak 4.

Odluke Upravnog vijeća Opće bolnice Pula - Ospedale Generale di Pola iz članka 1. do 3. sastavni su dio ove Odluke.



Članak 5.

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

KLASA:
URBROJ:
Pazin,

REPUBLIKA HRVATSKA
SKUPŠTINA ISTARSKE ŽUPANIJE

Predsjednica
Sandra Ćakić Kuhar

Dostaviti:

1. *Župan Istarske županije*
2. *Opća bolnica Pula- Ospedale Generale di Pola*
3. *UO za zdravstvo i socijalnu skrb*
4. *UO za prostorno uređenje i gradnju*
5. *UO za proračun i financije*
6. *Objava*
7. *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 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

Istarska županija, je dopisom Župana od 17. listopada 2023. podnijela Općoj bolnici Pula Zamolbu za prijenosom Istarskoj županiji u vlasništvo bez naknade tj. darovanjem 19 nekretnina označenih kao k.č.br. 663/9, k.č.br. 663/7, 2230/3470 dijela k.č.br. 661/1, k.č.br. 664, k.č.br. 661/2, 7625/9625 dijela k.č.br. 663/1, k.č.br. 665/1, k.č.br. 665/2, k.č.br. 666/11, k.č.br. 622/1, k.č.br. 622/2, k.č.br. 1261/5 ZGR., k.č.br. 1261/9 ZGR., k.č.br. 6220/7, k.č.br. 6221/2, k.č.br. 6220/13, k.č.br. 1261/11 ZGR., k.č.br. 6220/8 i k.č.br. 6221/1, sve k.o. Pula u vlasništvu Opće bolnice Pula. U zamolbi se navodi da se, budući da Opća bolnica Pula navedene nekretnine ne koristi za obavljanje svoje djelatnosti iste prenesu u vlasništvo Istarske županije kao osnivaču Opće bolnice Pula, a kako bi Istarska županija dalje sa njima raspolagala za potrebe organizacije pružanja zdravstvene zaštite u Istarskoj županiji i u druge svrhe, a u interesu i cilju općeg gospodarskog i socijalnog napretka građana Istarske županije.

Opća bolnica Pula je svojim Dopisom KLASA: 406-01/23-04/01 URBROJ: 2168/01-59-79-01/1-23-4 od 26. listopada 2023. g. obavijestila Istarsku županiju da su nekretnine k.č.br. 663/9, k.č.br. 663/7, k.č.br. 661/1, k.č.br. 664, k.č.br. 661/2, k.č.br. 663/1, k.č.br. 665/1, k.č.br. 665/2, k.č.br. 666/11, k.č.br. 622/1 i k.č.br. 622/2, sve k.o. Pula u neposrednom posjedu Opće bolnice Pula, a da nekretnine k.č.br. 1261/5 ZGR., k.č.br. 1261/9 ZGR., k.č.br. 6220/7, k.č.br.

6221/2, k.č.br. 6220/13, k.č.br. 1261/11 ZGR., k.č.br. 6220/8 i k.č.br. 6221/1, sve k.o. Pula nisu u neposrednom posjedu Opće bolnice Pula.

Nepostojanje neposrednog posjeda Opće bolnice Pula u odnosu na navedene nekretnine proizlazi iz činjenice da je na nekretninama k.č.br. 6220/7, k.č.br. 6221/2, k.č.br. 6220/13, k.č.br. 1261/11 ZGR., k.č.br. 6220/8 i k.č.br. 6221/1, sve k.o. Pula osnovano pravo građenja u korist Sveučilišta Jurja Dobrile u Puli, za potrebe izgradnje kompleksa studentskog doma, odnosno sveučilišnog kampusa, da je k.č.br. 1261/5 ZGR. k.o. Pula dio prometne površine koji se koristi kao kolni ulaz u kompleks koji koristi Sveučilište Jurja Dobrile u Puli, a da nekretnina k.č.br. 1261/9 ZGR. k.o. Pula u naravi predstavlja zgradu koju privremeno koristi Centar za pružanje usluga u zajednici Ruža Petrović (raniji naziv: Dječji dom Ruža Petrović).

Upravno vijeće Opće bolnice Pula donijelo je odluke kako slijedi:

- 1) Odluku broj 194/23 od 29. studenog 2023. kojom Opća bolnica Pula - Ospedale Generale di Pola prenosi u vlasništvo Istarske županije – Regione Istriana bez naknade:
 - nekretnine u vlasništvu Opće bolnice Pula, označene kao k.č.br. 663/9, k.č.br. 664, k.č.br. 665/1, k.č.br. 622/1, k.č.br. 622/2, k.č.br. 663/7, k.č.br. 661/2, k.č.br. 665/2, i k.č.br. 666/11, sve k.o. Pula
 - suvlasnički udio od 2230/3470 (dvijetisućedvjestotridesetkroztitisućčetiristo-sedamdeset) dijela vlasništva nekretnine k.č.br. 661/1, i suvlasnički dio od 7625/9625 (sedamtisućčašestodvadesetpetkrozdevettisućčašestodvadesetpet) dijela vlasništva nekretnine k.č.br. 663/1, sve k.o. Pula
- 2) Odluku broj 194/23 od 29. studenog 2023. kojom Opća bolnica Pula - Ospedale Generale di Pola prenosi u vlasništvo Istarske županije – Regione Istriana bez naknade:
 - nekretnine u vlasništvu Opće bolnice Pula, označene kao k.č.br. 1261/9 ZGR. i k.č.br. 1261/5 ZGR., sve k.o. Pula.
- 3) Odluku broj 194/23 od 29. studenog 2023. kojom Opća bolnica Pula - Ospedale Generale di Pola prenosi u vlasništvo Istarske županije – Regione Istriana bez naknade:
 - nekretnine u vlasništvu Opće bolnice Pula, označene kao k.č.br. 6220/7, k.č.br. 6221/2, k.č.br. 6220/13, k.č.br. 1261/11 ZGR., k.č.br. 6220/8 i k.č.br. 6221/1, sve k.o. Pula.

Navedenim Odlukama Upravnog vijeća Opće bolnice Pula se također određuje kako će se iste uputiti osnivaču radi davanja prethodne suglasnosti sukladno članku 16. Statuta Opće bolnice Pula te kako je postupak prijenosa 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).

Predmetno raspolaganje pravom vlasništva je sukladno članku 391. u svezi s člankom 35. stavka 8. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (Narodne novine. br. 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) te odredbama 5., 6., 7., 26., 27. i 71. Odluke o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Istarske županije („Službene novine Istarske županije“, br. 10/20 i 23/20).

Članak 391. stavak 2. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima propisuje da se obveza raspolaganja stvarima u vlasništvu jedinica područne (regionalne) samouprave na osnovi javnog natječaja i uz naknadu po tržišnoj cijeni ne odnosi na slučajeve kada pravo vlasništva na nekretninama u vlasništvu jedinica područne (regionalne) samouprave stječu, između

ostalih taksativno nabrojanih, jedinice područne (regionalne) samouprave ili pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu jedinica područne (regionalne) samouprave i kumulativno ako je to u interesu i cilju općeg gospodarskog i socijalnog napretka njezinih građana.

Sukladno članku 35. stavku 8. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, na pravo vlasništva jedinica lokalne samouprave i jedinica područne (regionalne) samouprave na odgovarajući će se način primjenjivati pravila o vlasništvu Republike Hrvatske, ako nije što drugo određeno zakonom, niti proizlazi iz naravi tih osoba. Isto vrijedi i za pravo vlasništva ustanova, te s njima izjednačenih pravnih osoba.

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

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.

U predmetnom slučaju, Opća bolnica Pula daruje nekretnine Istarskoj županiji, svom osnivaču i jedinici područne (regionalne) samouprave. Darovanje je u interesu i cilju općeg gospodarskog i socijalnog napretka građana Istarske županije, obzirom da će Istarska županija koristiti predmetne nekretnine za potrebe organizacije pružanja zdravstvene zaštite u Istarskoj županiji te druge svrhe koje su u cilju općeg, gospodarskog i socijalnog napretka njezinih građana.

Sukladno odredbi članka 7. Odluke o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Istarske županije, izrađeni su po stalnom sudskom vještaku graditeljske struke, područje arhitektura i procjene nekretnina Ani Hećimović, dipl.ing.građ. i dostavljeni Općoj bolnici Pula:

- Procjembeni elaborat, broj: 41-1/23 od 16.11.2023. g. kojim je izvršena procjena tržišne vrijednosti nekretnina označenih kao k.č.br. 1261/9 ZGR. i k.č.br. 1261/5 ZGR, obje k.o. Pula pri čemu je ukupna tržišna vrijednost nekretnine k.č.br. 1261/9 ZGR. k.o. Pula utvrđena u iznosu od 3.040.000,00 EUR-a, a ukupna tržišna vrijednost nekretnine k.č.br. 1261/5 ZGR. k.o. Pula u iznosu od 6.430,00 EUR-a. Na predmetni Procjembeni elaborat je Zajedničko procjeniteljsko povjerenstvo na svojoj sjednici, održanoj dana 20. studenog 2023. g. dalo Mišljenje KLASA: 364-01/23-01/235, URBROJ: 2163-18-10/2-23-06 da je isti izrađen u skladu sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina i Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina;

- Procjembeni elaborat, broj: 41-2/23 od 17.11.2023. g. kojim je izvršena procjena tržišne vrijednosti nekretnina označenih kao k.č.br. 663/9, k.č.br. 663/7, 2230/3470 dijela k.č.br. 661/1, k.č.br. 664, k.č.br. 661/2, 7625/9625 dijela k.č.br. 663/1, k.č.br. 665/1, k.č.br. 665/2, k.č.br. 666/11, k.č.br. 622/1, k.č.br. 622/2, sve k.o. Pula pri čemu je ukupna tržišna vrijednost navedenih nekretnina utvrđena u iznosu od 2.470.000,00 EUR-a. Na predmetni Procjembeni elaborat je Zajedničko procjeniteljsko povjerenstvo na svojoj sjednici, održanoj dana 20. studenog 2023. g. dalo Mišljenje KLASA: 364-01/23-01/235, URBROJ: 2163-18-10/2-23-04 da je isti izrađen u skladu sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina i Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina;

- Procjembeni elaborat, broj: 41-3/23 od 22.11.2023. g. kojim je izvršena procjena tržišne vrijednosti nekretnina označenih kao k.č.br. 6220/7, k.č.br. 6221/2, k.č.br. 6220/13, k.č.br. 1261/11 ZGR., k.č.br. 6220/8 i k.č.br. 6221/1, sve k.o. Pula pri čemu je ukupna tržišna vrijednost navedenih nekretnina utvrđena u iznosu od 2.730.000,00 EUR-a. Na predmetni Procjembeni elaborat je Zajedničko procjeniteljsko povjerenstvo na svojoj sjednici, održanoj dana 27. studenog 2023. g. dalo Mišljenje KLASA: 364-01/23-01/238, URBROJ: 2163-18-10/2-23-04 da isti izrađen u skladu sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina i Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina.

Predmetno darovanje je, sukladno odredbama članka 6. Odluke o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Istarske županije, raspravljeno i na 16. sjednici Povjerenstva za upravljanje i raspolaganje imovinom u vlasništvu Istarske županije održanoj 04. prosinca 2023. te je Povjerenstvo dalo pozitivno mišljenje opravdanosti darovanja predmetnih nekretnina Istarskoj županiji, zaključkom KLASA: 940-01/23-01/05 URBROJ: 2163-18/2-23-86.

Slijedom navedenog predlaže se donošenje ove Odluke.

III. FINACIJSKA SREDSTVA POTREBNA ZA PROVEDBU OVOG AKTA

Opća bolnica Pula dostavila je iskaze o procjeni fiskalnog učinka za predmetne Odluke Upravnog vijeća od 30. studenog 2023. u kojima navodi kako je Istarska županija podnijela zahtjev da se sljedeće nekretnine u vlasništvu Opće bolnica Pula prenesu u njeno vlasništvo **bez naknade**:

- nekretnine označene kao k.č.br. 1261/9 ZGR. i k.č.br. 1261/5 ZGR, sve k.o. Pula procijenjene tržišne vrijednosti od 3.046.430,00 EUR,

- nekretnine označene kao k.č.br. 663/9, k.č.br. 664, k.č.br. 665/1, k.č.br. 622/1, k.č.br. 622/2, k.č.br. 663/7, k.č.br. 661/2, k.č.br. 665/2, i k.č.br. 666/11, kao i suvlasnički udio od 2230/3470 dijela vlasništva nekretnine k.č.br. 661/1 i 7625/9625 dijela vlasništva nekretnine k.č.br. 663/1, sve k.o. Pula procijenjene tržišne vrijednosti od 2.470.000,00 EUR-a

- nekretnine označene kao k.č.br. 6220/7, k.č.br. 6221/2, k.č.br. 6220/13, k.č.br. 1261/11 ZGR., k.č.br. 6220/8, i k.č.br. 6221/1, sve k.o. Pula, procijenjene tržišne vrijednosti od 2.730.000,00 EUR.

U iskazima o procjeni fiskalnog učinka za predmetne odluke Upravnog vijeća Opće bolnice Pula također se 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 Opća bolnica Pula 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, svojim dopisom KLASA: 400-01/23-01/02; URBROJ: 2163-07-01/5-23-385 od 04.12.2023.



REPUBLIKA HRVATSKA



ISTARSKA ŽUPANIJA
REGIONE ISTRIANA

Upravni odjel za zdravstvo i socijalnu skrb
Assessorato alla sanità e la previdenza sociale
KLASA/CLASSE: 940-01/23-01/06
URBROJ/N.PROT: 2163-06/1-23-15
Pula-Pola, 17. listopada 2023.

Opća bolnica Pula
Santoriova 24a
52100 Pula

Predmet: Zamolba za prijenosom vlasništva bez naknade tj. darovanjem Istarskoj županiji nekretnina u vlasništvu Opće bolnice Pula

Poštovani,

ovim putem podnosimo zamolbu za prijenosom vlasništva bez naknade tj. darovanjem Istarskoj županiji nekretnina čiji je vlasnik Opća bolnica Pula i to kako slijedi, sve k.o. Pula:

- k.č. br. 663/9, upisane u ZK uložak 4784
- k.č. br. 663/7, upisane u ZK uložak 4784
- **2230/3470 dijela** k.č. br. 661/1, upisane u ZK uložak 4784
- k.č. br. 664, upisane u ZK uložak 4784
- k.č. br. 661/2, upisane u ZK uložak 4784
- **7625/9625 dijela** k.č.br. 663/1, upisane u ZK uložak 4784
- k.č. br. 665/1, upisane u ZK uložak 4784
- k.č. br. 665/2, upisane u ZK uložak 4784
- k.č. br. 666/11, upisane u ZK uložak 4784
- k.č. br. 622/1, upisane u ZK uložak 4784
- k.č. br. 622/2, upisane u ZK uložak 4784
- k.č. br. ZGR. 1261/5, upisane u ZK uložak 15130
- k.č. br. ZGR. 1261/9, upisane u ZK uložak 15130
- k.č. br. 6220/7, upisane u ZK uložak 20557
- k.č. br. 6221/2, upisane u ZK uložak 21343
- k.č. br. 6220/13, upisane u ZK uložak 20876
- k.č. br. ZGR. 1261/11, upisane u ZK uložak 20876
- k.č. br. 6220/8, upisane u ZK uložak 20876
- k.č. br. 6221/1, upisane u ZK uložak 21324

Molimo da se predmetne nekretnine ustupe Istarskoj županiji u vlasništvo bez naknade. Obzirom da Opća bolnica Pula navedene nekretnine ne koristi za obavljanje svoje djelatnosti molimo da se vlasništvo navedenih nekretnina prenese Istarskoj županiji kao osnivaču, kako bi on dalje njima raspolagao, a za potrebe organizacije pružanja zdravstvene zaštite u Istarskoj županiji i u druge svrhe, a sve u interesu i cilju općega gospodarskog i socijalnog napretka građana Istarske županije



[Handwritten signatures]

Istarska županija će za potrebe provedbe postupka prijenosa vlasništva nekretnina bez naknade tj. darovanja naručiti procjenu vrijednosti i izradu procjembenih elaborata za navedene nekretnine te ćemo Vam iste po primitku dostaviti.

Za potrebe provedbe postupka prijenosa vlasništva nekretnina bez naknade tj. darovanja i pripreme potrebne dokumentacije i ugovora, molimo Vas također očitovanje u odnosu na navedene nekretnine, koje nekretnine Opće bolnica Pula ima u neposrednom posjedu, a koje su u posrednom posjedu Opće bolnice Pula.

S poštovanjem,


ŽUPAN
Boris Miletić



OBP

Opća bolnica Pula
Ospedale Generale di Pola

Ravnateljstvo

KLASA: 406-01/23-04/01

URBROJ: 2168/01-59-79-01/1-23-15

Pula, 30. studenog 2023.



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

Predmet: Iskaz o procjeni fiskalnog učinka

- dostavlja se

Poštovani,

Istarska županija – Regione Istriana, podnijela je zahtjev da se nekretnine u vlasništvu OB Pula, k. č. br. 663/9, k. č. br. 664, k. č. br. 665/1, k. č. br. 622/1, k. č. br. 622/2, k. č. br. 663/7, k. č. br. 661/2, k. č. br. 665/2, i k. č. br. 666/11, sve k. o. Pula, kao i suvlasnički udio od 2230/3470 dijela vlasništva nekretnine k. č. br. 661/1, i suvlasnički dio od 7625/9625 dijela vlasništva nekretnine k. č. br. 663/1, k. o. Pula, procijenjene tržišne vrijednosti 2.470.000 eura, prenesu u njeno vlasništvo, **bez naknade**, a radi zadovoljavanja javnozdravstvenih i socijalnih potreba Županije.

Upravno vijeće OB Pula je na svojoj 194. redovnoj sjednici, održanoj 29. studenog 2023. godine, udovoljilo zahtjevu i donijelo Odluku da se predmetne nekretnine, bez naknade, prenose u vlasništvo 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 zakonskim propisima te po osnovu Odluke Upravnog vijeća OB Pula, prijenos vlasništva bez naknade nema utjecaj na prihode i rashode Opće bolnice Pula.

S poštovanjem,

Ravnateljica:

Doc. dr. sc. Irena Hršćić, dr.med.



Dostaviti:

1. Naslovu.



OBP

Opća bolnica Pula
Ospedale Generale di Pola

Ravnateljstvo

KLASA: 406-01/23-04/01

URBROJ: 2168/01-59-79-01/1-23-16

Pula, 30. studenog 2023.



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

Predmet: Iskaz o procjeni fiskalnog učinka

- dostavlja se

Poštovani,

Istarska županija – Regione Istriana, podnijela je zahtjev da se nekretnine u vlasništvu OB Pula, označene kao k. č. br. 1261/9 ZGR. i k. č. br. 1261/5 ZGR., sve k. o. Pula, procijenjene tržišne vrijednosti 3.046.430,00 eura, prenesu u njeno vlasništvo, **bez naknade**, a radi zadovoljavanja javnozdravstvenih i socijalnih potreba Županije.

Upravno vijeće OB Pula je na svojoj 194. redovnoj sjednici, održanoj 29. studenog 2023. godine, udovoljilo zahtjevu i donijelo Odluku da se predmetne nekretnine, bez naknade, prenose u vlasništvo 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 zakonskim propisima te po osnovu Odluke Upravnog vijeća OB Pula, prijenos vlasništva bez naknade nema utjecaj na prihode i rashode Opće bolnice Pula.

S poštovanjem,


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

Dostaviti:

1. Naslovu.



OBP

Opća bolnica Pula
Ospedale Generale di Pola

Ravnateljstvo

KLASA: 406-01/23-04/01

URBROJ: 2168/01-59-79-01/1-23-14

Pula, 30. studenog 2023.



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

Predmet: Iskaz o procjeni fiskalnog učinka
- dostavlja se

Poštovani,

Istarska županija – Regione Istriana, podnijela je zahtjev da se nekretnine u vlasništvu OB Pula, označene kao k. č. br. 6220/7, k. č. 6221/2, k. č. 6220/13, k. č. 1261/11 ZGR, k. č. 6220/8, i k. č. 6221/1, sve k. o. Pula, procijenjene tržišne vrijednosti 2.730.000 eura, prenesu u njeno vlasništvo, **bez naknade**, a radi zadovoljavanja javnozdravstvenih i socijalnih potreba Županije.

Upravno vijeće OB Pula je na svojoj 194. redovnoj sjednici, održanoj 29. studenog 2023. godine, udovoljilo zahtjevu i donijelo Odluku da se predmetne nekretnine, bez naknade, prenose u vlasništvo 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 zakonskim propisima te po osnovu Odluke Upravnog vijeća OB Pula, prijenos vlasništva bez naknade nema utjecaj na prihode i rashode Opće bolnice Pula.

S poštovanjem,



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

Dostaviti:

1. Naslovu.



REPUBLIKA HRVATSKA



ISTARSKA ŽUPANIJA
REGIONE ISTRIANA

Upravni odjel za prostorno uređenje i gradnju
Odsjek za analizu tržišta nekretnina
Pula, Riva 8
KLASA: 364-01/23-01/235
URBROJ: 2163-18-10/2-23-04
Pula, 20. studenog 2023. godine

ISTARSKA ŽUPANIJA

Upravni odjel za zdravstvo i socijalnu skrb

PREDMET: Mišljenje Procjeniteljskog povjerenstva na procjembeni elaborat procjene tržišne vrijednosti nekretnina k.č. 663/9, k.č. 664, k.č. 665/1, k.č. 622/1, k.č. 663/7, k.č. 661/2, k.č. 665/2, k.č. 622/2, 2230/3470 dijela k.č. 661/1, 7625/9625 dijela k.č. 663/1 i k.č. 666/11, sve k.o. Pula
- dostavlja se

Poštovani,

temeljem Vašeg zahtjeva za dostavu mišljenja na procjembeni elaborat procjene tržišne nekretnina k.č. 663/9, k.č. 664, k.č. 665/1, k.č. 622/1, k.č. 663/7, k.č. 661/2, k.č. 665/2, k.č. 622/2, 2230/3470 dijela k.č. 661/1, 7625/9625 dijela k.č. 663/1 i k.č. 666/11, sve k.o. Pula, i to elaborat br: 41-2/23, izrađen u Puli, dana 17. studenog 2023. godine od strane stalnog sudskog vještaka graditeljske struke-područje arhitektura, nekretnine-procjena i dioba nekretnina, etažiranje, prostorno uređenje i urbanizam te vlasnički odnosi, Ana Hećimović, dipl.ing.građ., dostavljamo Vam mišljenje.

Zajedničko procjeniteljsko povjerenstvo je na svojoj sjednici, održanoj dana 20. studenog 2023. godine o čemu prileži zapisnik u spisu, nakon razmatranja navedenog procjembenog elaborata utvrdilo da je isti izrađen u skladu sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“ br. 78/15) i Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina („Narodne novine“ br. 105/15).

Iskazana jedinična vrijednost za građevinsko zemljište u elaboratu vještaka je u okviru u odnosu na prosječnu cijene iz informacijskog sustava Porezne uprave te je ista prihvatljiva s obzirom na u ovom trenutku generiranu prosječnu cijenu iz informacijskog sustava Porezne uprave. Procjena tržišne vrijednosti zemljišta od 126 – 133 €/m² za I kategoriju i 81,90 – 86,45 €/m² za II kategoriju je prihvatljiva sukladno aktualnom stanju na tržištu nekretnina, iako bi se mogla postići veća cijena.

S poštovanjem,

Predsjednica povjerenstva
Vedrana Hrvatin ing.građ.

DOSTAVITI:

1. Naslovu (veza KLASA:940-01/23-01/06)
- s prilogom: procjembeni elaborat
2. Arhiva

Vedrana
Hrvatin

Digitalno potpisao:
Vedrana Hrvatin
Datum: 2023.11.20
14:18:11 +01'00'





REPUBLIKA HRVATSKA



ISTARSKA ŽUPANIJA
REGIONE ISTRIANA

Upravni odjel za prostorno uređenje i gradnju
Odsjek za analizu tržišta nekretnina
Pula, Riva 8
KLASA: 364-01/23-01/235
URBROJ: 2163-18-10/2-23-06
Pula, 20. studenog 2023. godine

ISTARSKA ŽUPANIJA

Upravni odjel za zdravstvo i socijalnu skrb

PREDMET: Mišljenje Procjeniteljskog povjerenstva na procjembeni elaborat procjene tržišne vrijednosti nekretnina k.č. 1261/9 ZGR. i k.č. 1261/5 ZGR., obje k.o. Pula
- dostavlja se

Poštovani,

temeljem Vašeg zahtjeva za dostavu mišljenja na procjembeni elaborat procjene tržišne nekretnina k.č. 1261/9 ZGR. i k.č. 1261/5 ZGR., obje k.o. Pula, i to elaborat br: 41-1/23, izrađen u Puli, dana 16. studenog 2023. godine od strane stalnog sudskog vještaka graditeljske struke-područje arhitektura, nekretnine-procjena i dioba nekretnina, etažiranje, prostorno uređenje i urbanizam te vlasnički odnosi, Ana Hećimović, dipl.ing.građ., dostavljamo Vam mišljenje.

Zajedničko procjeniteljsko povjerenstvo je na svojoj sjednici, održanoj dana 20. studenog 2023. godine o čemu prileži zapisnik u spisu, nakon razmatranja navedenog procjembenog elaborata utvrdilo da je isti izrađen u skladu sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“ br. 78/15) i Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina („Narodne novine“ br. 105/15).

Iskazana jedinična vrijednost za građevinsko zemljište u elaboratu vještaka je u okviru od 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, a o utvrđenim ostalim vrijednostima u elaboratu Porezna uprava ne može dostaviti mišljenje o ispravnosti ili neispravnosti utvrđene vrijednosti iz razloga što u informacijskom sustavu ne raspolaže istim podacima. Procjena tržišne vrijednosti zemljišta od 116 €/m² za I kategoriju i 92,8 €/m² za II kategoriju te 1.285,93 €/m² za zgradu je prihvatljiva sukladno aktualnom stanju na tržištu nekretnina, iako bi se mogla postići veća cijena.

S poštovanjem,

Predsjednica povjerenstva
Vedrana Hrvatin ing.građ.

DOSTAVITI:

1. Naslovu (veza KLASA:940-01/23-01/06)
- s prilogom: procjembeni elaborat
2. Arhiva

Vedrana
Hrvatin

Digitalno potpisao:
Vedrana Hrvatin
Datum: 2023.11.20
14:19:10 +01'00'





REPUBLIKA HRVATSKA



ISTARSKA ŽUPANIJA
REGIONE ISTRIANA

Upravni odjel za prostorno uređenje i gradnju
Odsjek za analizu tržišta nekretnina
Pula, Riva 8
KLASA: 364-01/23-01/238
URBROJ: 2163-18-10/2-23-04
Pula, 27. studenog 2023. godine

ISTARSKA ŽUPANIJA

Upravni odjel za zdravstvo i socijalnu skrb

PREDMET: Mišljenje Procjeniteljskog povjerenstva na procjembeni elaborat procjene tržišne vrijednosti nekretnina k.č. 6220/7, k.č. 6221/2, k.č. 6220/13, k.č. 1261/11 ZGR., k.č. 6220/8 i k.č. 6221/1, sve k.o. Pula
- dostavlja se

Poštovani,

temeljem Vašeg zahtjeva za dostavu mišljenja na procjembeni elaborat procjene tržišne nekretnina k.č. 6220/7, k.č. 6221/2, k.č. 6220/13, k.č. 1261/11 ZGR., k.č. 6220/8 i k.č. 6221/1, sve k.o. Pula, i to elaborat br: 41-3/23, izrađen u Puli, dana 22. studenog 2023. godine od strane stalnog sudskog vještaka graditeljske struke-područje arhitektura, nekretnine-procjena i dioba nekretnina, etažiranje, prostorno uređenje i urbanizam te vlasnički odnosi, Ana Hećimović, dipl.ing.građ., dostavljamo Vam mišljenje.

Zajedničko procjeniteljsko povjerenstvo je na svojoj sjednici, održanoj dana 27. studenog 2023. godine o čemu prileži zapisnik u spisu, nakon razmatranja navedenog procjembenog elaborata utvrdilo da je isti izrađen u skladu sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“ br. 78/15) i Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina („Narodne novine“ br. 105/15).

Za utvrđene vrijednosti iz elaborata Porezna uprava ne može dostaviti mišljenje o ispravnosti ili neispravnosti iz razloga što u informacijskom sustavu ne raspolaže istim podacima. Procjena tržišne vrijednosti zemljišta od 194 €/m² za II kategoriju, 299 €/m², 132 €/m², 149 €/m² za I kategoriju je prihvatljiva sukladno aktualnom stanju na tržištu nekretnina.

S poštovanjem,

Predsjednica povjerenstva
Vedrana Hrvatin ing.građ.

DOSTAVITI:

1. Naslovu (veza KLASA: 940-01/23-01/06)
- s prilogom: procjembeni elaborat
2. Arhiva

Vedrana Digitalno potpisao:
Hrvatin Vedrana Hrvatin
Datum: 2023.11.27
11:27:31 +01'00'





OBP

Opća bolnica Pula
Ospedale Generale di Pola

Ravnateljstvo

KLASA: 406-01/23-04/01

URBROJ: 2168/01-59-79-01/1-23-4

Pula, 26. listopada 2023.



REPUBLIKA HRVATSKA

ISTARSKA ŽUPANIJA

Upravni odjel za zdravstvo i socijalnu skrb

Pula, Splitska 14

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

Predmet: Zamolba za prijenos vlasništva bez naknade tj. darovanjem Istarskoj županiji nekretnina u vlasništvu Opće bolnice Pula

- *odgovor, dostavlja se*

Poštovani,

Sukladno Vašem zahtjevu, KLASA: 940-01/23-01/06, URBROJ: 2163-06/1-23-15, od 17. listopada 2023. godine, iz zamolbe za prijenosom vlasništva nekretnina u vlasništvu OB Pula provjerili smo status istih.

Nastavno na navedeno, nekretnine k.č.br. 663/9, k.č.br. 663/7, k.č.br. 661/1, k.č.br. 664, k.č.br. 661/2, k.č.br. 663/1, k.č.br. 665/1, k.č.br. 665/2, k.č.br. 666/11, k.č.br. 622/1 i 622/2, su u neposrednom posjedu OB Pula.

Nekretnine k.č.br. ZGR. 1261/5, k.č.br. ZGR. 1261/9, k.č.br. 6220/7, k.č.br. 6221/2, k.č.br. 6220/13, k.č.br. ZGR. 1261/11, k.č.br. 6220/8 i k.č.br. 6221/1 nisu u neposrednom posjedu OB Pula odnosno na istima je osnovano pravo građenja u korist Sveučilišta Jurja Dobrile u Puli.

S poštovanjem,



Ravnateljica:

Doc. dr. sc. Irena Hrstić, dr.med.

Dostaviti (elektronski):

1. Naslovu.

OPĆA BOLNICA PULA – OSPEDALE GENERALE DI POLA

UPRAVNO VIJEĆE

Broj: UV 194/23

U Puli, 29. studenog 2023.

Na temelju članka 84. Zakona o zdravstvenoj zaštiti i članka 16. Statuta Opće bolnice Pula, temeljem zamolbe za ustupanjem vlasništva Istarske županije – Regione Istriana, Upravno vijeće Opće bolnice Pula na svojoj 194. redovnoj sjednici, održanoj dana 29. studenog 2023. godine, donosi

ODLUKU

- I. Nekretnine u vlasništvu Opće bolnice Pula, označene kao k.č. br. 663/9, k.č. br. 664, k.č. br. 665/1, k.č. br. 622/1, k.č. br. 622/2, k.č. br. 663/7, k.č. br. 661/2, k.č. br. 665/2 i k.č. br. 666/11, sve k.o. Pula prenose se u vlasništvo Istarske županije – Regione Istriana, Dršćevka 3, Pazin/Flanatička 29 Pula OIB 90017522601.
- II. Suvlasnički udio od 2230/3470 (dvijetisućedvjestotridesetkroztrisućeečetiristosedamdeset) dijela vlasništva nekretnine k.č. br. 661/1, i suvlasnički dio od 7625/9625 (sedamtisućašestodvadesetpetkrozdevettisućašestodvadesetpet) dijela vlasništva nekretnine k.č. br. 663/1, k.o. Pula prenosi se u vlasništvo Istarske županije – Regione Istriana, Dršćevka 3 Pazin / Flanatička 29 Pula OIB 90017522601.
- III. Pravo vlasništva nad nekretninama opisanim u točki I. i II. ove Odluke daje se Istarskoj županiji 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

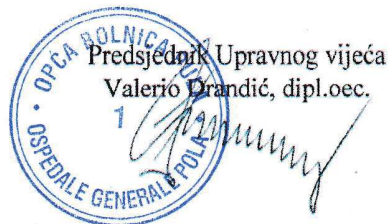
Istarska županija – Regione Istriana, zatražila je prijenos vlasništva nad predmetnim nekretninama u vlasništvu Opće bolnice Pula, a koje ne služe osnovnoj funkciji Opće bolnice Pula radi zadovoljavanja javnozdravstvenih i socijalnih potreba Istarske županije.

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

Dostaviti:

1. OB Pula,
2. Osnivaču,
3. Arhiva.

Predsjednik Upravnog vijeća
Valerio Brandić, dipl.oec.



OPĆA BOLNICA PULA – OSPEDALE GENERALE DI POLA

UPRAVNO VIJEĆE

Broj: UV 194/23

U Puli, 29. studenog 2023.

Na temelju članka 84. Zakona o zdravstvenoj zaštiti i članka 16. Statuta Opće bolnice Pula, temeljem zamolbe za ustupanjem vlasništva Istarske županije – Regione Istriana, Upravno vijeće Opće bolnice Pula na svojoj 194. redovnoj sjednici, održanoj dana 29. studenog 2023. godine, donosi

ODLUKU

- I. Nekretnine u vlasništvu Opće bolnice Pula, označene kao k.č. br. 6220/7, k.č. br. 6221/2, k.č. br. 6220/13, k.č. br. 1261/11 ZGR., k.č. br. 6220/8 i k.č. br. 6221/1, sve k.o. Pula prenose se u vlasništvo Istarske županije – Regione Istriana, Dršćevka 3, Pazin / Flanatička 29 Pula OIB 90017522601.
- II. Pravo vlasništva nad nekretninama opisanim u točki I. ove Odluke daje se Istarskoj županiji bez naknade.
- III. Ova Odluka, sukladno članku 16. Statuta OB Pula uputit će se osnivaču radi davanja prethodne suglasnosti.
- IV. Postupak prijenosa prava vlasništva potrebno je provesti sukladno odredbama Statuta Istarske županije i Odluke o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Istarske županije (Službene novine Istarske županije broj 10/20. i 23/20.)

Obrazloženje

Istarska županija – Regione Istriana, zatražila je prijenos vlasništva nad predmetnim nekretninama u vlasništvu Opće bolnice Pula, a koje ne služe osnovnoj funkciji Opće bolnice Pula radi zadovoljavanja javnozdravstvenih i socijalnih potreba Istarske županije.

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



Predsjednik Upravnog vijeća
Valerio Drandić, dipl.oec.

Dostaviti:

1. OB Pula,
2. Osnivaču,
3. Arhiva.

OPĆA BOLNICA PULA – OSPEDALE GENERALE DI POLA

UPRAVNO VIJEĆE

Broj: UV 194/23

U Puli, 29. studenog 2023.

Na temelju članka 84. Zakona o zdravstvenoj zaštiti i članka 16. Statuta Opće bolnice Pula, temeljem zamolbe za ustupanjem vlasništva Istarske županije – Regione Istriana, Upravno vijeće Opće bolnice Pula na svojoj 194. redovnoj sjednici, održanoj dana 29. studenog 2023. godine, donosi

ODLUKU

- I. Nekretnine u vlasništvu Opće bolnice Pula, označene kao k.č. br. 1261/9 ZGR. i k.č. br. 1261/5 ZGR., sve k.o. Pula prenose se u vlasništvo Istarske županije – Regione Istriana, Drščevka 3, Pazin / Flanatička 29 Pula OIB 90017522601.
- II. Pravo vlasništva nad nekretninama opisanim u točki I. ove Odluke daje se Istarskoj županiji bez naknade.
- III. Ova Odluka, sukladno članku 16. Statuta OB Pula uputit će se osnivaču radi davanja prethodne suglasnosti.
- IV. Postupak prijenosa prava vlasništva potrebno je provesti sukladno odredbama Statuta Istarske županije i Odluke o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Istarske županije (Službene novine Istarske županije broj 10/20. i 23/20.)

Obrazloženje

Istarska županija – Regione Istriana, zatražila je prijenos vlasništva nad predmetnim nekretninama u vlasništvu Opće bolnice Pula, a koje ne služe osnovnoj funkciji Opće bolnice Pula radi zadovoljavanja javnozdravstvenih i socijalnih potreba Istarske županije.

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



Predsjednik Upravnog vijeća
Valerio Drandić, dipl.oec.

Dostaviti:

1. OB Pula,
2. Osnivaču,
3. Arhiva.

Ana Hećimović, dipl.ing.građ.
stalni sudski vještak graditeljske
struke, područje arhitektura i
procjene nekretnina

iz TD Alpha consulting d.o.o.

52100 Pula, Lošinjska 19 a

Telefon: + 385 98 177 30 81

E-mail: ana.procjene@gmail.com

PROCJEMBENI ELABORAT



NEKRETNINA : zgrada unutar kompleksa OB Pula-nekadašnja
zgrada psihijatrije i prolaz
k.č.zgr.br.1261/9 i k.č.zgr.br.1261/5 k.o. Pula

VLASNIK: OPĆA BOLNICA PULA, Santoriova 24A, Pula-Pola
OIB:16089706543

LOKACIJA : Pula, lokacija OB Pula, MO Gregovica

NARUČITELJ : Istarska županija
OIB: 90017522601

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

El.br. 41-1/23 :

Pula, 16. studeni 2023. godine

Procjeniteljica:

Ana Hećimović, dipl.ing.građ.

ANA

HEĆIMOVIĆ

Digitally signed by

ANA HEĆIMOVIĆ

Date: 2023.11.16

14:14:41 +01'00'

SADRŽAJ:

1. SAŽETAK

2. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA I LITERATURE

3. ZADATAK

4. NALAZ

4.1. LOKACIJA NEKRETNINE

4.2. IDENTIFIKACIJA

4.2.1. Zemljišne knjige

4.2.2. Katastar

4.3. OPIS ZATEČENOG STANJA

4.3.1. Opis nekretnine

4.3.2. Uporabno svojstvo nekretnine

4.3.3. Opremljenost (prometnice, infrastruktura)

4.3.4. Buka i zagađenje

4.3.5. Iskaz površina i volumena

4.3.6. Tehnički opis

4.4. STATUS LEGALNOSTI NEKRETNINE

4.5. OPĆE VRIJEDNOSTI ODNOSA NA TRŽIŠTU

4.5.1. Gospodarska situacija u Republici Hrvatskoj

4.5.2. Tržište ponuđenih nekretnina na području

4.5.3. Indeks cijena stambenih nekretnina

5. ODREĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

5.1. ODABIR METODE PROCJENJIVANJA I OBRAZLOŽENJE

5.2. IZRAČUN VRIJEDNOSTI

5.2.1. Izračun vrijednosti zemljišta

5.2.2. Izračun vrijednosti (visine) zakupa

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

5.2.4. Utvrđivanje vrijednosti

6. ZAKLJUČAK O PROCJENJENOJ VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

7. IZJAVA PROCJENITELJA

8. PRILOZI

1. SAŽETAK

Svrha:	Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine radi rješavanja imovinsko-pravnih odnosa
Naručitelj procjene:	Istarska županija
Vlasnik:	OPĆA BOLNICA PULA, Santoriova 24A, Pula-Pola
Adresa nekretnine	Pula, lokacija OB Pula, MO Gregovica
Tip nekretnine	zgrada unutar kompleksa OB Pula- nekadašnja zgrada psihijatrije i prolaz
katstarska općina	Pula
z.k. uložak	15130
poduložak- suvlasnički udio	-

zemljišno knjižna čestica **k.č.zgr.br.1261/9**

površina zemljišta (m²) **5,249**

Neto korisna površina (m²) **2,360.41**

Tržišna vrijednost nekretnine (€) **3,035,321.89**

Tržišna vrijednost nekretnine-
zaokruženo (€) **3,040,000.00**

zemljišno knjižna čestica **k.č.zgr.br.1261/5**

površina zemljišta (m²) **45.00**

Tržišna vrijednost nekretnine (€) **6,426.00**

Tržišna vrijednost nekretnine -
zaokruženo (€) **6,430.00**

Procjenitelj: **Ana Hećimović, dipl.ing.građ.**

Stalna sudska vještakinja graditeljske struke,
područje arhitektura i procjene nekretnina

ANA

HEĆIMOVIĆ

Digitally signed by
ANA HEĆIMOVIĆ
Date: 2023.11.16
14:15:15 +01'00'

Nadležni sud

Trgovački sud u Pazinu

MBS

040269951

OIB

17986621934

EUID

HRSR.040269951

Status

Bez postupka

TvrtkaALPHA CONSULTING društvo s ograničenom odgovornošću za procjene, vještačenja i upravljanje projektima u graditeljstvu
ALPHA CONSULTING d.o.o.**Sjedište/adresa**Pula (Grad Pula - Pola)
Lošinjska ulica - Via Lussino 19A**Adresa elektroničke pošte**

ana.procjene@gmail.com

Temeljni kapital

560.000,00 kuna / 74.324,77 euro (fiksni tečaj konverzije 7.53450)

Napomena:Iznos temeljnog kapitala informativno je prikazan u euru i ne utječe na prava i obveze društva niti članova društva.
Društva su u obvezi temeljni kapital uskladiti sukladno Zakonu o izmjenama Zakona o trgovačkim društvima ("Narodne novine" broj 114/22.).**Pravni oblik**

društvo s ograničenom odgovornošću

Predmet poslovanja

- * Pružanje usluga vještačenja i sudskog vještačenja iz područja graditeljstva, arhitekture i prostornog uređenja
- * Usluga procjene vrijednosti nekretnina i pokretnina
- * Savjetovanje u vezi s poslovanjem i upravljanjem
- * Zastupanje i posredovanje u zastupanju domaćih i stranih tvrtki u okviru registriranih djelatnosti
- * Istraživanje tržišta i ispitivanje javnoga mnijenja
- * Promidžba (reklama i propaganda),
- * Obavljanje djelatnosti upravljanja projektom gradnje
- * Inženjering, projektni menadžment i tehničke djelatnosti,
- * Stručni poslovi prostornog uređenja
- * Projektiranje, građenje, uporaba i uklanjanje građevina
- * Nadzor nad gradnjom
- * Poslovi upravljanja nekretninom i održavanje nekretnina
- * Djelatnosti uređenja i održavanja krajolika
- * Savjetovanje, uređenje i opremanje interijera i eksterijera
- * Dizajn proizvoda, industrijski dizajn i dizajn vizualnih komunikacija
- * Uređenje i održavanje vrtova i zelenih površina
- * Održavanje i čišćenje svih vrsta objekata
- * Pružanje usluga poduka iz prirodnih i tehničkih grupa predmeta i kolegija
- * Gospodarska djelatnost kupnje i prodaje robe i/ili pružanja usluga u trgovini u svrhu ostvarivanja dobiti ili drugog gospodarskog učinka, na domaćem ili inozemnom tržištu

- * Prijevoz putnika i tereta u unutarnjem i međunarodnom cestovnom prometu
- Pripremanje hrane, pružanje usluga prehrane, pripremanje i usluživanje pića i napitaka i pružanje usluga smještaja,
- * pripremanje hrane za potrošnju na drugom mjestu (u prijevoznim sredstvima na priredbama i sl.) i opskrba tom hranom (catering)
- * Poslovanje nekretninama
- * Energetsko certificiranje, energetski pregled zgrade i redoviti pregled sustava grijanja i sustava hlađenja ili klimatizacije u zgradi
- * Neovisna kontrola energetskog certifikata i izvješća o redovitom pregledu sustava grijanja i sustava hlađenja ili klimatizacije u zgradi

Osnivači/članovi društva

ANA HEČIMOVIĆ, OIB: 48382717379 ([Prikaži vezane subjekte](#))
Pula, Lošinjska ulica - Via Lussino 19A
- član društva

Osobe ovlaštene za zastupanje

ANA HEČIMOVIĆ, OIB: 48382717379 ([Prikaži vezane subjekte](#))
Pula, Lošinjska ulica - Via Lussino 19A
- član uprave
- zastupa Društvo samostalno i pojedinačno
- imenovana Odlukom od 03.03.2021.

Pravni odnosi

Osnivački akt:

Izjava o osnivanju društva s ograničenom odgovornošću od dana 08.03.2011. godine.

Izjava o osnivanju od 08.03.2011.g., izmijenjena je odlukom skupštine društva od 22.08.2013.g., na način da su izmijenjeni: članak 2. u dijelu koji se odnosi na tvrtku i skraćenu tvrtku, članak 4. koji se odnosi na temeljni kapital, ulog i nominalni iznos poslovnog udjela; te članci 1. i 6. u odnosu na osobne podatke člana društva/imatelja poslovnog udjela.
Potpuni tekst Izjave o osnivanju od 22.08.2013.g. dostavljen je u zbirku isprava.

Izjava o osnivanju, potpuni tekst od 22.08.2013.g., izmijenjena je odlukom skupštine društva od 25.07.2014.g., na način da su izmijenjeni članak 3. o predmetu poslovanja - djelatnostima društva, i članak 4. o temeljnom kapitalu, ulogu i nominalnom iznosu poslovnog udjela.

Potpuni tekst Izjave od 25.07.2014.g. dostavljen je u zbirku isprava.

Promjene temeljnog kapitala:

Odlukom skupštine Društva od 22.08.2013.g. temeljni kapital društva, povećan je pretvaranjem rezerva iz dobiti u temeljni kapital/ulog, odnosno iz sredstava društva, sa iznosa od 20.000,00 kn za iznos od 340.000,00 kn na iznos od 360.000,00 kn.

Odlukom skupštine društva od 25.07.2014.g. temeljni kapital društva povećan je pretvaranjem rezervi iz dobiti u temeljni kapital/ulog, odnosno iz sredstava ddruštva (članak 460. st. 5. Zakona o trgovačkim društvima) sa iznosa od 360.000,00 kn za iznos od 200.000,00 kn na iznos od 560.000,00 kn.

Financijska izvješća

Datum predaje Godina Obračunsko razdoblje Vrsta izvještaja
03.02.2023 2022 01.01.2022 - 31.12.2022 GFI-POD izvještaj



REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U PAZINU

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



2188_852

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

RJEŠENJE

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

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

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

Obrazloženje

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

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

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

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

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

Dokument je elektronički potpisan:
ADRIJANA LABINJAN
SKOK
Vrijeme potpisivanja:
16.03.2021
10:07:14
Predsjednica
Adriana Labinjan Skok
S-LABINJAN@SKOK
CN=ADRIJANA LABINJAN SKOK

Uputa o pravnom lijeku:

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

Dna:

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



CERTIFICATE OF RECOGNITION

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

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

Ana Hecimovic REV
Recognised European Valuer

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

Issued on: 01/12/2017

Valid until: 30/11/2027

Validity of this certificate must be confirmed by the online register at www.tegova.org

Krzysztof Grzesik
Chairman of the Board of Directors
TEGOVA

Melita Bestvina
President
HDSVIP

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

2. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA I LITERATURE

- * Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- * Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- * Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15, 94/17)
- * Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19 i 125/19)
- * Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19, 67/23)
- * Zakon o zemljišnim knjigama (NN 63/19, 128/22)
- * Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 112/18, 39/22)
- * Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13, 65/17, 14/19)
- * Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 83/15, 42/19 i 73/20)
- * Pravilnik o načinu utvrđivanju obujma građevine za obračun komunalnog doprinosa (NN 15/19)
- * Pravilnik o energetsom pregledu zgrade i energetsom certificiranju (NN 88/17, 72/20, 01/21, 45/21)
- * Posebni propisi Grada Pule

Za potrebe izrade ovog elaborata korištena je sljedeća dokumentacija:

1. e - Izvadak iz zemljišne knjige, zk.uložak br.: 15130, k.o. Pula, stanje na dan 06.11. 2023.
2. e-izvod iz katastarskog plana, stanje na dan 06.11.2023.
3. e-posjedovni list PL 12241, stanje na dan 06.11.2023.

3. ZADATAK

Na temelju Pisanog zadatka naručitelja koji čini prilog Ugovoru o jednostavnoj nabavi Usluge procjene tržišne vrijednosti i izrade procjemenog elaborata za nekretnine u vlasništvu Opće bolnice Pula KLASA: 406-01/23-02/76, URBROJ: 2163-07-04/6-23-11 od 08.11.2023. godine izrađena je procjena tržišne vrijednosti nekretnine radi prijenosa vlasništva na Istarsku županiju. Istarska županija, ako osnivač, dalje bi raspolagao nekretninama, a za potrebe organizacije pružanja zdravstvene zaštite u Istarskoj županiji i u druge svrhe, a sve u interesu i cilju općega gospodarskog i socijalnog napretka građana Istarske županije

Predmet procjene su k.č.zgr.br. 1261/9 k.o. Pula, zgrada-bolnica površine 5.249 m² te k.č.br.zgr. 1261/5 k.o. Pula, prolaz površine 45 m², upisane u ZK uložak br. 15130 k.o. Pula, Općinskog suda u Puli, Zemljišno knjižni odjel Pula.

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

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

Očevid na licu mjesta s izmjerom i fotografiranjem radi izrade ovog elaborata obavljen je 04.11.2023. godine.

Dan kakvoće: dan izrade elaborata

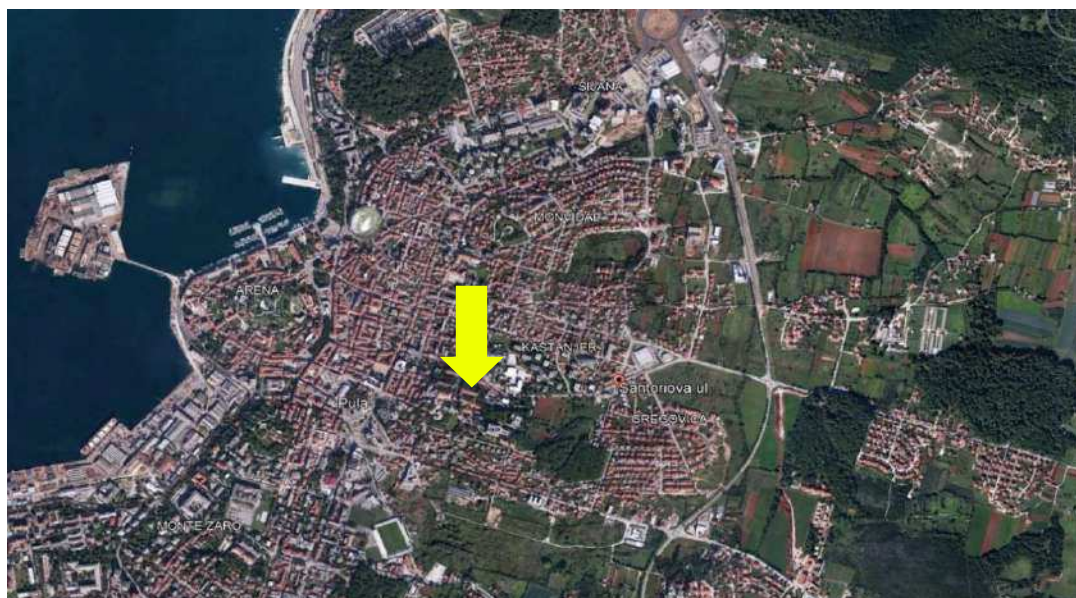
Dan vrednovanja: dan izrade elaborata

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

4. NALAZ

4.1. Lokacija nekretnina

Nekretnine se nalaze unutar kompleksa OB Pula u Puli, zoni koja je komunalno opremljena. Javne površine u zoni su uređene. K.č.zgr.br. 2161/9 k.o. Pula nema neposredan pristup na javnu površinu, pristup sa javne površine- Santoriove ulice (koji se koristi za službene potrebe odnosno potrebe obavljanja djelatnosti) je internim prometnicama unutar bolničkog kompleksa. K.č.zgr.br. 2161/5 k.o. Pula dio je prometne površine uz Preradovićevu ulicu. Lokaciju nekretnina karakterizira dobra pozicioniranost i atraktivnost u smislu položaja i sadržajne dostupnosti, nalazi se u blizini centra grada ali i u blizini Ulice prekomorskih brigada odnosno primarnih prometnica za ulaz/izlaz iz grada. U blizini lokacije dostupan je javni gradski prijevoz.



izvor: google earth

Prema izvadku iz zemljišnih knjiga Općinskog suda u Puli, ZK Odjel Pula
k.o. Pula z.k.ul. 15130
k.č.br. k.č.zgr.br.1261/9
datum: 06.11.2023.

A Posjedovnica -Prvi odjeljak upisano je:

- k.č.zgr.br.1261/9	BOLNICA	5,249	m ²
- k.č.zgr.br.2161/5	prolaz	45	m ²

B Vlastovnica upisano je:

1. Vlasnički dio: 1/1
OPĆA BOLNICA PULA, PULA, ZAGREBAČKA 34

4.2.2. Katastar

K.č.zgr.br.1261/9 i k.č.zgr.br. 1261/5 k.o. Pula na presliku katastarskog plana.



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

Posjedovni list broj 12241

stanje na dan 06.11.2023.

k.o. Pula

k.č.zgr.br.1261/9	BOLNICA	5,249	m ²
k.č.zgr.br. 1261/5	PROLAZ	45	m ²

4.3. Opis zatečenog stanja

4.3.1. Opis nekretnine

Zgrada koja je predmet ovog elaborata izgrađena je na k.č.zgr.br.1261/9 k.o. Pula. Zgrada je izgrađena kao slobodnostojeća građevina unutar kompleksa bolnice u Puli, od izgradnje se koristi za svrhu radi koje je izgrađena, tijekom razdoblja korištenja mjenjale su se djelatnosti u okviru osnovne namjene slijedom čega su se i prostori tome prilagođavali. Zgrada je, prema dostupnoj dokumentaciji, izgrađena oko 1900. godine, kasnije je dograđena (krila), osim prilagodbe (sanitarni čvorovi, ventralmo grijanje, instalacije NN i vodovodne instalacije) te zemjene dotrajalih dijelova značajnijih rekonstrukcija nije bilo. Etažnosti je podruma (u manjem dijelu tlocrtne površine, u naravi suteran), prizemlja, kata. Tavanski prostor manjim se dijelom koristi kao spremište.

Na dan očevida koristi se prostor I kata (korisnik Dječji dom "Ruža Petrović"). Dio prizemlja koristi se kao privremeno spremište potrošnog materijala i opreme, suteran kao privremeno skladište koristi OB Pula

Pregledom građevine uočena su oštećenja zidova i stropova u podrumu-suteranu od vlage, u prizemlju u dijelom oštećeni sanitarni čvorovi, vidljivi su tragovi vlage na vanjskim zidovima. Prostorije na I katu posljednjih godina su djelomično adaptirane, dijelom je zamjenjena vanjska stolarija i podne obloge. Na zgradi nisu uočena značajnija konstruktivna oštećenja, vidljive su površinske pukotine na zidovima i stropovima.

K.č.zgr.br. 1261/5 K.O. Pula dio je prometne površine, koristi se kao kolni ulaz sa Preradovićeve ulice u kompleks koji koristi Sveučilište Jurja Dobrile.

FOTOGRAFIJE S OČEVIDA, k.č.zgr.br. 1261/9 k.o. Pula





PODRUM (SUTEREN)





PRIZEMLJE















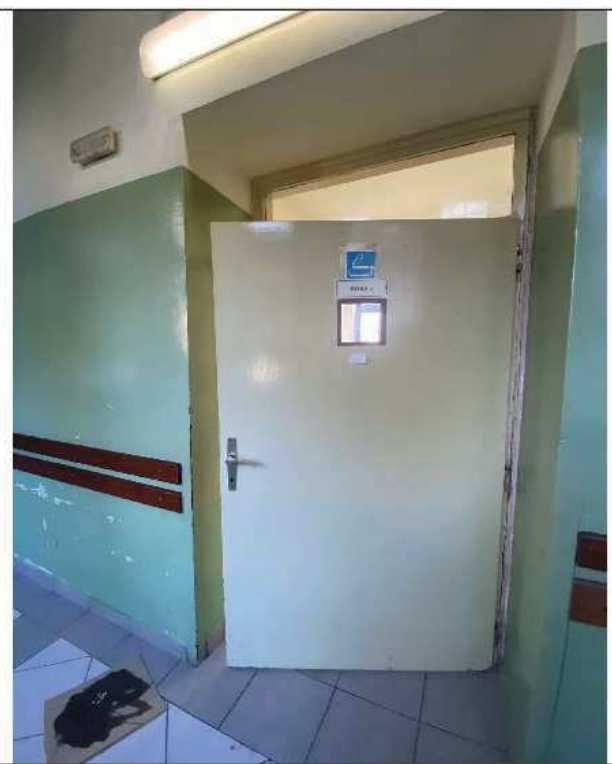






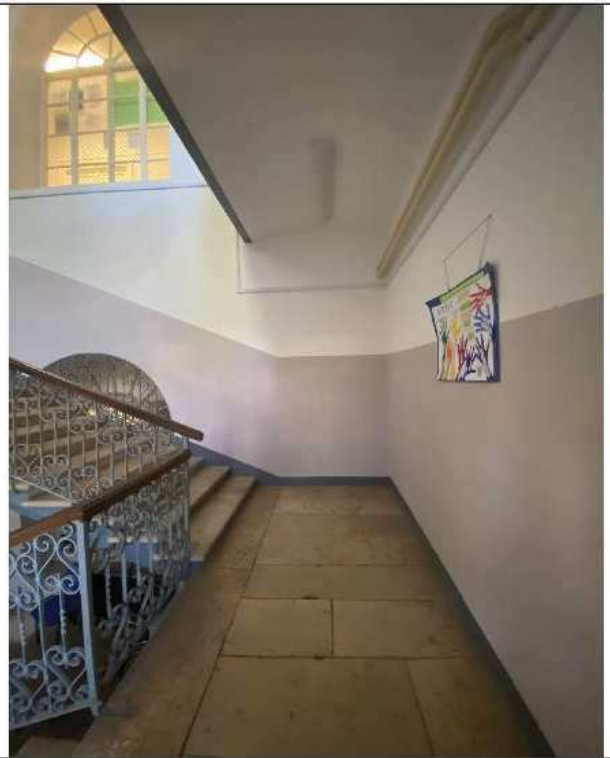


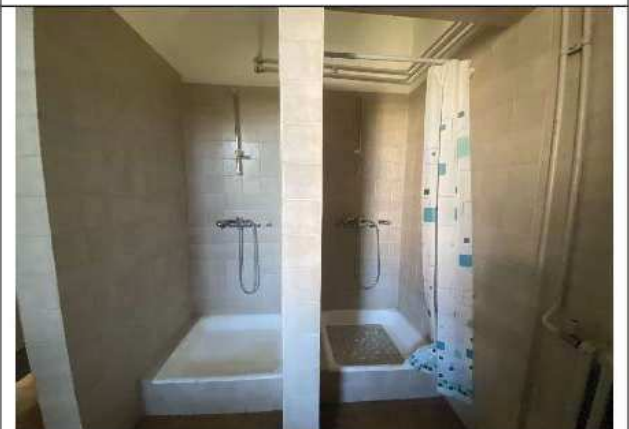
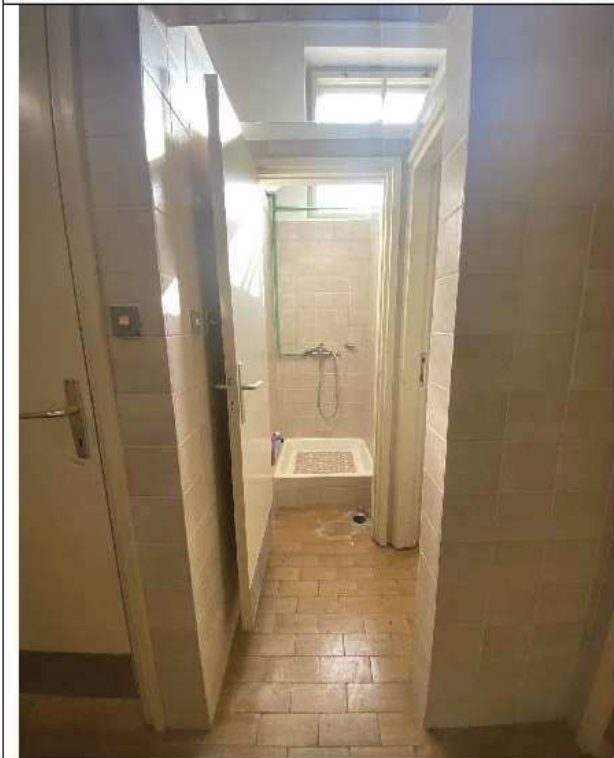


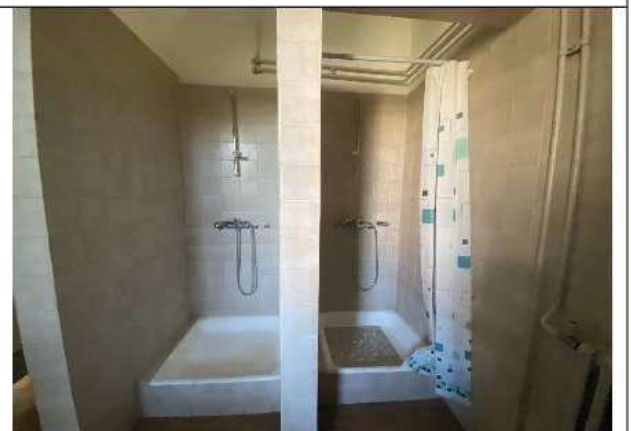




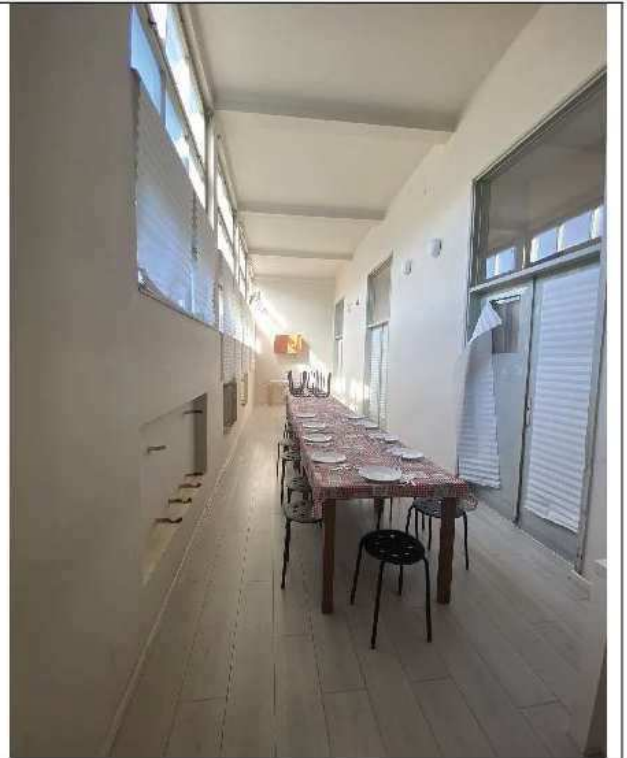
KAT



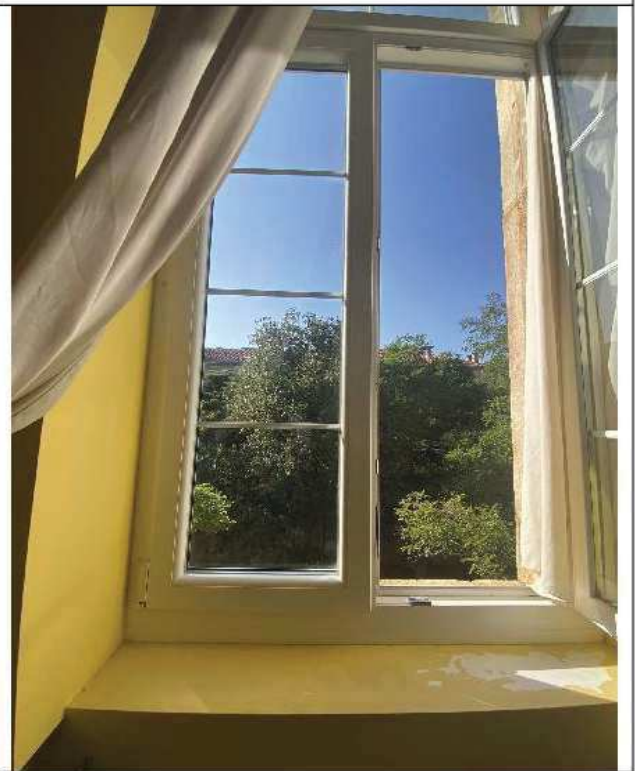
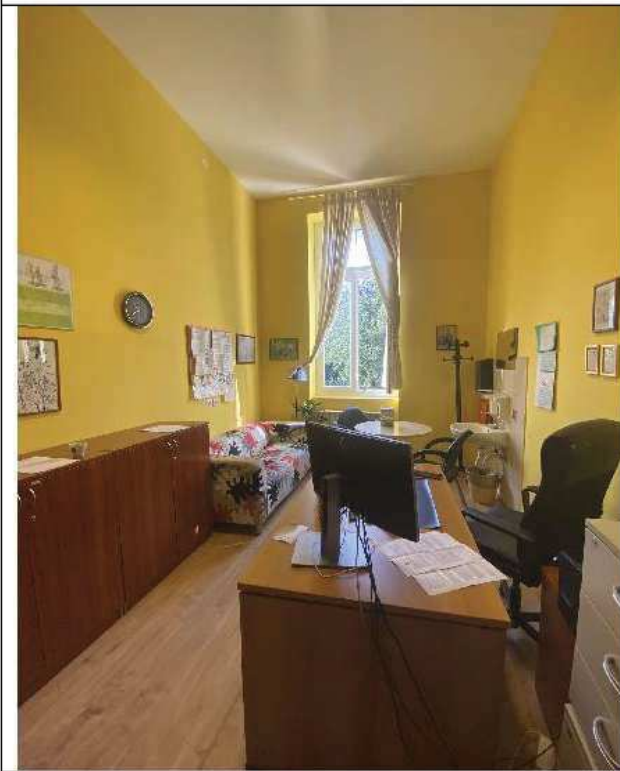




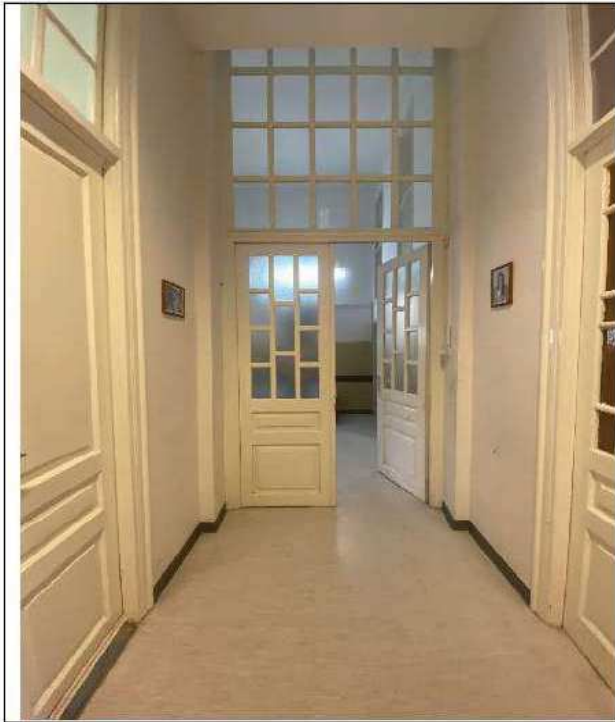














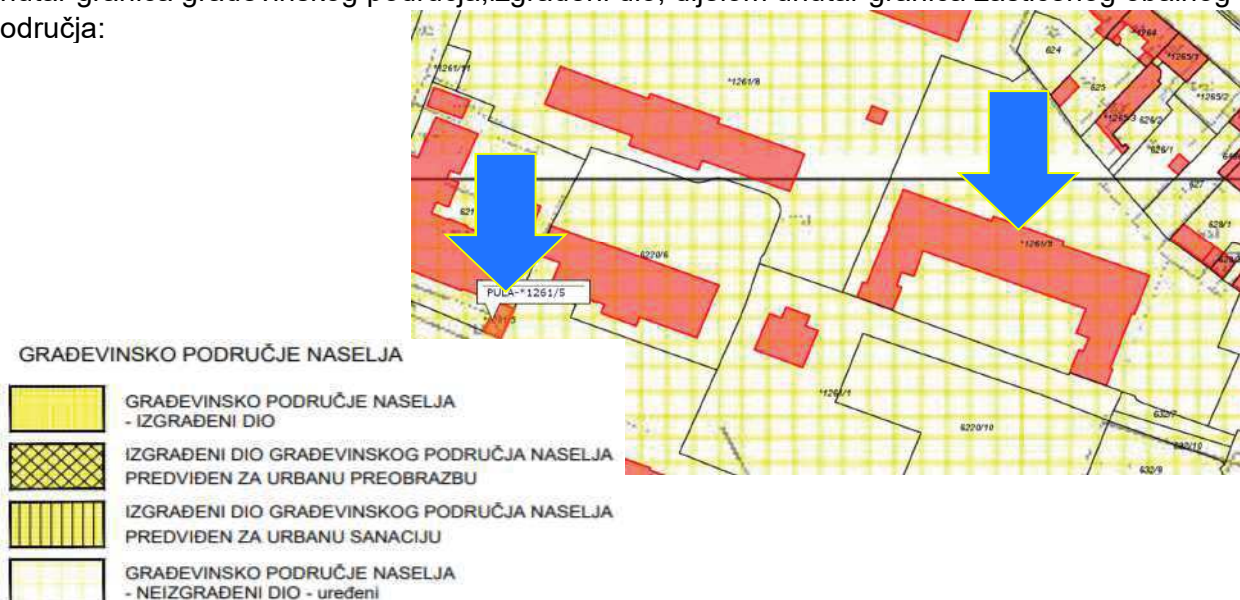
4.3.2. Uporabno svojstvo nekretnine

Nekretnine se nalaze unutar kompleksa Opće bolnice Pula, lokacija šireg gradskog centra, područje MO Gregovica.

Za predmetno područje na snazi je **Prostorni plan uređenja Grada Pule** (Službene novine Grada Pule br. 12/06, 12/12, 5/14, 8/14-pročišćeni tekst, 7/15, 10/15-pročišćeni tekst, 5/16, 8/16-pročišćeni tekst, 2/17, 5/17, 8/17-pročišćeni tekst, 20/18, 1/19-pročišćeni tekst, 11/19, 13/19-pročišćeni tekst) i **Generalni urbanistički plan Pule** (Službene novine Grada Pule br. 5a/08, 12/12, 5/14, 8/14-pročišćeni tekst, 10/14, 13/14, 19/14-pročišćeni tekst, 7/15, 9/15-pročišćeni tekst, 2/17, 5/17, 9/17-pročišćeni tekst, 20/18, 2/19-pročišćeni tekst, 8/19, 11/19, 8/20, 3/21, 4/21 i 6/21-pročišćeni tekst, **nekretnina se nalazi unutar granica građevinskog područja-izgrađeni dio, prema GUP-u Grada Pule u zoni namjene D2, D3, D4, D5, D6, D7, D9.**

Prostorni plan uređenja grada Pule :

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



Generalni urbanistički plan Pula:

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



Odredbama za provedbu GUP-a grada Pule (čl.15-čl.22.) propisano je:
SOCIJALNA NAMJENA (D2)

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

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

ZDRAVSTVENA NAMJENA (D3)

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

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

PREDŠKOLSKA NAMJENA (D4)

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

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

OSNOVNOŠKOLSKA NAMJENA (D5)

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

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

NAMJENA VISOKOG UČILIŠTA (D6)

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

- odgojno - obrazovne djelatnosti: visokoškolsko obrazovanje, obrazovanje odraslih i ostalo obrazovanje, te djelatnosti istraživanja i razvoja
- ugostiteljska djelatnost - samo kao djelatnost vezana isključivo uz potrebe zaposlenika i korisnika u osnovnoj djelatnosti građevine

- kulturne djelatnosti – biblioteka te ostale kulturne djelatnosti vezane uz osnovnu djelatnost

- trgovačka djelatnost – trgovine na malo u specijaliziranim prodavaonicama koje su vezane uz prodaju tiska, uredskog i školskog pribora, knjiga, papira i sličnih artikala srodnih osnovnoj djelatnosti građevine

(2) Unutar površina namjene visoko učilište (D6) mogu se realizirati studentski centri i studentski domovi.

NAMJENA KULTURA (D7)

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

- kulturne djelatnosti: knjižnice, arhivi, muzeji i ostale kulturne djelatnosti, filmske i video djelatnosti, radijske i televizijske djelatnosti, djelatnosti novinskih agencija, zabavne djelatnosti osim djelatnosti sajмова i zabavnih parkova i sve ostale kulturne djelatnosti

- ugostiteljska djelatnost – barovi te usluga pripremljenom hranom koja je vezana isključivo uz potrebe zaposlenika u osnovnoj djelatnosti građevine

- trgovačka djelatnost - trgovina na malo u specijaliziranim prodavaonicama koje su vezane uz prodaju tiska, uredskog i školskog pribora, knjiga, papira i sličnih artikala srodnih osnovnoj djelatnosti građevine.

SREDNJOŠKOLSKA NAMJENA (D9)

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

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

4.3.. Kartografski prikaz Način gradnje -nekretnina se nalazi unutar zone 102

TABLICA LOKACIJSKIH UVJETA I NAČINA GRAĐENJA GRAĐEVINA SVIH NAMJENA						
oznaka zone	zona	min površina izgrađenosti (m ²)	max površina izgrađenosti (m ²)	max koeficijent izgrađenosti	najviša visina (m)	najveći broj nadzemnih etaža
102	G	200	15000	0.5	36	13

Odredbama za provođenje Generalnog urbanističkog plana Pula propisano je:

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

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

Prema izmjeri na presliku katastarskog plana izgrađena zgrada na k.č.zgr.br. 1261/9 k.o. Pula nalazi se u zoni načina gradnje 102, površina izgrađenosti, prema izmjeri cca 1.250 m², izgrađene su dvije etaže (prizemlje i kat) te dio podruma suterena, ukupna površina (zgrade) koja je izgrađena 3.028.99 m²; osim zgrade na zemljištu su izgrađeni podzemni spremnici vode koji su se izvorno koristili za vodoopskrbu, površina izgrađenosti 600 m², ukupno izgrađena površina 3.628.99 m², postojeći $kis=3.628.99/5.249.00=0.6914$. Prema Konzervatorskoj podlozi za sklop Civilne bolnice u Puli postoji mogućnost dogradnje u središnjem dijelu čime bi se povećala mogućnost korištenja potkrovlja, prema izmjeri na presliku katastra površina dogradnje cca 350 m² odnosno ukupna površina 3.978.99 m², te je $kis_{max}=3.978.99/5.249.00=0.758$

K.č.zgr.br. 1261/5 k.o. Pula zemljište je II kategorije, oblikom i površinom negradivo za građevine visokogradnje, u naravi prometna površina.

4.1.B Kartografski prikaz: Uvjeti korištenja: nekretnine se nalaze unutar područja posebnih uvjeta korištenja-Graditeljsko naslijeđe-unutar obuhvata izrade konzervatorske podloge, Skupina "A", Kategorija "2"

Područja posebnih uvjeta korištenja

Graditeljsko naslijeđe
Valorizacija i tretman

 Kategorije

 Konzervatorske podloge

SKUPINA "A"


KATEGORIJA "1"

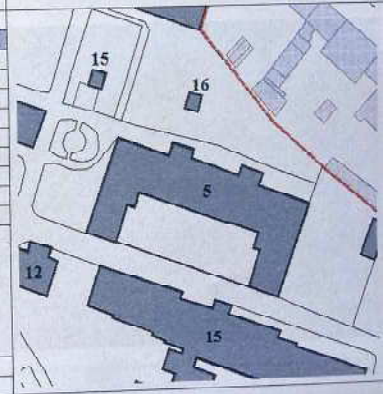
KATEGORIJA "2"



GRAĐEVINE ILI SKLOPOVI GRAĐEVINA IZUZETNE SPOMENIČKE VRIJEDNOSTI ŠIREG REGIONALNOG I DRŽAVNOG ZNAČAJA. APSOLUTNO OČUVANJE I OBNOVA METODAMA ZNANSTVENE OBRADJE I KONZERVATORSKIH NAČELA. DOZVOLJENO RUŠENJE SAMO NEADEKVATNIH SUVREMENIH DODATAKA GRAĐEVINI.

GRAĐEVINE ILI SKLOPOVI GRAĐEVINA VISOKE SPOMENIČKE VRIJEDNOSTI ŠIREG GRADSKOG I REGIONALNOG ZNAČAJA. OČUVANJE I OBNOVA METODAMA ZNANSTVENE OBRADJE VRAĆANJEM GRAĐEVINA ILI DIJELOVA GRAĐEVINA U IZVORNO STANJE. DOZVOLJENO RUŠENJE SAMO NEADEKVATNIH SUVREMENIH DODATAKA GRAĐEVINI.

GRAD PULA				IDENTIFIKACIJSKI LIST GRAĐEVINE		BROJ LISTA																															
KONZERVATORSKA PODLOGA ZA SKLOP CIVILNE BOLNICE U PULI								05																													
studen 2008.																																					
PODACI O GRAĐEVINI																																					
BROJ GRAĐEVNOG BLOKA		BROJ ZGRADE U BLOKU		K.O. PULA – K.Č.																																	
I. BLOKU		5		2161/1																																	
ULICA I KUĆNI BROJ		ZAGREBAČKA 30		(Psihijatrija)																																	
NAMJENA		stambena		KATNOST																																	
poslovna		javna		Po+P+1																																	
x		x		gospodarska																																	
x		x		nenastavljeno																																	
POKROV		kanalica		skrole		salomit																															
x		x		x		lim																															
						beton/ljepenka																															
						x																															
GRAĐEVNO STANJE		odlično		vrlo dobro		dobro																															
						x																															
						srednje																															
						loše																															
						ostaci ruševina																															
VRIJEME GRADNJE S POSTOJEĆIM STILSKIM OSOBITOSTIMA		Historicistička građevina izgrađena 1896.godiue. Krila dograđena oko 1925., a nadograđena oko 1928. Ostale dogradnje sredinom 70-tih godina.																																			
VALORIZACIJA		<table border="1"> <tr> <td style="background-color: #e67e22;"></td> <td>ISTAKNUTA GRADITELJSKA VRIJEDNOST</td> </tr> <tr> <td style="background-color: #f1c40f;"></td> <td>VISOKA GRADITELJSKA VRIJEDNOST</td> </tr> <tr> <td style="background-color: #f1c40f;"></td> <td>SREDNJA GRADITELJSKA VRIJEDNOST</td> </tr> <tr> <td style="background-color: #f1c40f;"></td> <td>SKROMNA GRADITELJSKA VRIJEDNOST</td> </tr> <tr> <td style="background-color: #f1c40f;"></td> <td>BEZ GRADITELJSKIH VRIJEDNOSTI</td> </tr> </table>							ISTAKNUTA GRADITELJSKA VRIJEDNOST		VISOKA GRADITELJSKA VRIJEDNOST		SREDNJA GRADITELJSKA VRIJEDNOST		SKROMNA GRADITELJSKA VRIJEDNOST		BEZ GRADITELJSKIH VRIJEDNOSTI																				
	ISTAKNUTA GRADITELJSKA VRIJEDNOST																																				
	VISOKA GRADITELJSKA VRIJEDNOST																																				
	SREDNJA GRADITELJSKA VRIJEDNOST																																				
	SKROMNA GRADITELJSKA VRIJEDNOST																																				
	BEZ GRADITELJSKIH VRIJEDNOSTI																																				
TRETMAN		<table border="1"> <tr> <td>1.</td> <td>APSOLOTUINO OČUVANJE GRAĐEVINE UZ MOGUĆNOST OBNOVE</td> <td></td> </tr> <tr> <td>2.</td> <td>SANACIJA IZVORNIH OSTATAKA GRAĐEVINE UZ REKONSTRUKCIJU</td> <td>x</td> </tr> <tr> <td>3.</td> <td>VRAĆANJE DIJELOVA GRAĐEVINE U PRIJASNIJE STANJE</td> <td>x</td> </tr> <tr> <td>4.</td> <td>UKLANJANJE NEPRIMJERENIH DODATAKA GRAĐEVINI</td> <td>x</td> </tr> <tr> <td>5.</td> <td>POŠTIVANJE POSTOJEĆIH GABARITA UZ MOGUĆNOST KORIŠTENJA POTKROVLJA</td> <td>x</td> </tr> <tr> <td>6.</td> <td>MOGUĆA DOGRADNJA U OKVIRU SADAŠNJE OKUĆNICE</td> <td>x</td> </tr> <tr> <td>7.</td> <td>MOGUĆA NADGRADNJA</td> <td></td> </tr> <tr> <td>8.</td> <td>RUŠENJE S UVJETOVANOM NOVOGRADNjom</td> <td></td> </tr> <tr> <td>9.</td> <td>RUŠENJE BEZ NOVOGRADNJE – PRAZNI PROSTOR</td> <td></td> </tr> <tr> <td>10.</td> <td>MOGUĆA IZMJENA POSTOJEĆE GRADITELJSKE STRUKTURE</td> <td></td> </tr> </table>						1.	APSOLOTUINO OČUVANJE GRAĐEVINE UZ MOGUĆNOST OBNOVE		2.	SANACIJA IZVORNIH OSTATAKA GRAĐEVINE UZ REKONSTRUKCIJU	x	3.	VRAĆANJE DIJELOVA GRAĐEVINE U PRIJASNIJE STANJE	x	4.	UKLANJANJE NEPRIMJERENIH DODATAKA GRAĐEVINI	x	5.	POŠTIVANJE POSTOJEĆIH GABARITA UZ MOGUĆNOST KORIŠTENJA POTKROVLJA	x	6.	MOGUĆA DOGRADNJA U OKVIRU SADAŠNJE OKUĆNICE	x	7.	MOGUĆA NADGRADNJA		8.	RUŠENJE S UVJETOVANOM NOVOGRADNjom		9.	RUŠENJE BEZ NOVOGRADNJE – PRAZNI PROSTOR		10.	MOGUĆA IZMJENA POSTOJEĆE GRADITELJSKE STRUKTURE	
1.	APSOLOTUINO OČUVANJE GRAĐEVINE UZ MOGUĆNOST OBNOVE																																				
2.	SANACIJA IZVORNIH OSTATAKA GRAĐEVINE UZ REKONSTRUKCIJU	x																																			
3.	VRAĆANJE DIJELOVA GRAĐEVINE U PRIJASNIJE STANJE	x																																			
4.	UKLANJANJE NEPRIMJERENIH DODATAKA GRAĐEVINI	x																																			
5.	POŠTIVANJE POSTOJEĆIH GABARITA UZ MOGUĆNOST KORIŠTENJA POTKROVLJA	x																																			
6.	MOGUĆA DOGRADNJA U OKVIRU SADAŠNJE OKUĆNICE	x																																			
7.	MOGUĆA NADGRADNJA																																				
8.	RUŠENJE S UVJETOVANOM NOVOGRADNjom																																				
9.	RUŠENJE BEZ NOVOGRADNJE – PRAZNI PROSTOR																																				
10.	MOGUĆA IZMJENA POSTOJEĆE GRADITELJSKE STRUKTURE																																				
NAPOMENA		Sutereri građeni od kamena, ostalo cigla; gotovo na svim dijelovima došlo je do prerade otvora nakon 1945., kasnije dograđeni prozori s običnim vijencem, žbukanim; na srednjem korpusu s dvorišne strane zazidane su terase te stepenice na krilima; u dvorištu odložena autentična kamena kada; žbukani vijenci, izvorni dio s profilacijom; glavni korpus ima vijenac između prizemlja i 1. kata; iznad izbačenog dijela glavnog korpusa je drveni vijenac																																			
AUTORI:		Bruno Nefat, dipl.ing.arh. / Tatjana Brajnović Širola, dipl.ing.arh.																																			
SURADNICI:																																					



Osnovni korpus zgrade izgrađen je 1896. godine i u samom je početku bila potpuno identična zgradi br. 4. U početku je bila namijenjena kirurgiji, ali je nakon 1908. godine u nju preseljen psihijatrijski odjel, gdje je ostao do danas. Krila su, u prizemnom dijelu, izgrađena oko 1925. godine (vjerojatno prema projektu arh. Guida Brassi), a kat nad krilima nadograđen je oko 1928. godine, kada su uređene i terase na južnoj strani građevine. Nakon 1947. godine izgrađene su dogradnje (vjerojatno sredinom 70-tih godina). Izvorna građevina pripada kasnom historicističkom razdoblju, skromne i jednostavne arhitektonske plastike. Izvorna Brassova restauracija izvedena je u potpunosti u duhu autentične građevine (o čemu postoji autentična dokumentacija), ali su kasnije prigradnje s južne strane gotovo u potpunosti negirale kvalitetu ranijih izvedbi. Uzimajući u obzir GUP-om utvrđenu kategorizaciju i mjere zaštite („A“ skupina – kategorija „2“), ovom se Studijom utvrđuje da se građevina u cijelosti može kategorizirati kao „B“ skupina – kategorija „3“, s mogućnošću dogradnje i nadogradnje postojećih volumena. Eventualnom se nadogradnjom može, ovisno o konstruktivnim mogućnostima građevine, nad središnjim dijelom nadograditi još jedna etaža s cc ½ visine postojećih, te na taj način iskoristiti mogućnost korištenja potkrovlja. Oblikovanje otvora na nadograđenim dijelovima mora se podvrći ritmu postojećih otvora, ali se oblikovanje postojećih otvora ne mora podražavati.



4.3.3. Opremljenost (prometnice, infrastruktura)

Promet-kolni pristup:

Zgrada ima pješački i kolni pristup preko internih prometnih površina kompleksa bolnice.

Parkiranje:

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

Infrastruktura:

Zgrada je priključena na komunalnu i ostalu infrastrukturu.

4.3.4. Buka i zagađenje

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

4.3.5. Iskaz površina i volumena k.č.zgr.br. 1261/9 k.o. Pula

Pregledom nekretnine utvrđeno je da je od vremena gradnje unutar gabarita zgrade dolazilo do adaptacija ovisno o potrebama korisnika odnosno namjenama za koje se prostor koristio. Adaptacije su se izvodile uklanjanjem dijelova pregradnih zidova, zidanjem novih pregradnih zidova i postavljanjem novih pregrada od gipskartonskih ploča.

Uslijed uklanjanja pregradnih zidova došlo je do manjih promjene netto površina, odstupanja u površinama su manja od 3 % odnosno u okviru dozvoljenih odstupanja.

Svijetla visina prostorija: podrum: 2,70 m, prizemlje: 4,95 m, I kat: 4.95 m, bruto visina etaže veća za 0,40 m.

S obzirom na način korištenja prostora (veći dio prostorija danas se nekoristi, ili se privremeno koristi za određenu namjenu), sve prostorije u iskazu površina, osim hodnika, sanitarnih čvorova i kuhinja opisane su/nazvane "prostorija"

Naziv prostorije	tlocrtna površina (m ²)	koef. neto	NKP (m ²)	koef. bruto	BRP (m ²)	h (m)	BV (m ³)
Podrum							
1. hodnik	16.19	1.00	16.19	1.35	21.86	3.10	67.76
2. prostorija	15.83	1.00	15.83	1.35	21.37	3.10	66.25
3. prostorija	29.92	1.00	29.92	1.35	40.39	3.10	125.22
4. hodnik	14.85	1.00	14.85	1.35	20.05	3.10	62.15
5. prostorija	13.12	1.00	13.12	1.35	17.71	3.10	54.91
6. prostorija	16.65	1.00	16.65	1.35	22.48	3.10	69.68
7. prostorija	42.35	1.00	42.35	1.35	57.17	3.10	177.23
8. hodnik	20.91	1.00	20.91	1.35	28.23	3.10	87.51
9. sanitarni čvor	5.40	1.00	5.40	1.35	7.29	3.10	22.60
10. sanitarni čvor	12.25	1.00	12.25	1.35	16.54	3.10	51.27
11. hodnik	13.10	1.00	13.10	1.35	17.69	3.10	54.82
12. prostorija	19.35	1.00	19.35	1.35	26.12	3.10	80.98
13. prostorija	31.70	1.00	31.70	1.35	42.80	3.10	132.66
14. prostorija - ulaz izvana	19.80	1.00	19.80	1.35	26.73	3.10	82.86
15. prostorija -ulaz izvana	19.80	1.00	19.80	1.35	26.73	3.10	82.86
UKUPNO PODRUM:	291.22		291.22		393.15		1218.76

Naziv prostorije	tlocrtna površina (m ²)	koef. neto	NKP (m ²)	koef. bruto	BRP (m ²)	h (m)	BV (m ³)
Prizemlje							
1. vjetrobran	7.20	1.00	7.20	1.30	9.36	5.35	50.08
2. hol	35.20	1.00	35.20	1.30	45.76	5.35	244.82
3. prostorija	40.42	1.00	40.42	1.30	52.55	5.35	281.12
4. prostorija	11.40	1.00	11.40	1.30	14.82	5.35	79.29
5. predprostor dizala	6.93	1.00	6.93	1.30	9.01	5.35	48.20
6. prostorija	20.10	1.00	20.10	1.30	26.13	5.35	139.80
7. prostorija	20.70	1.00	20.70	1.30	26.91	5.35	143.97
8. prostorija	14.50	1.00	14.50	1.30	18.85	5.35	100.85
9. prostorija	22.05	1.00	22.05	1.30	28.67	5.35	153.36
10. prostorija	22.25	1.00	22.25	1.30	28.93	5.35	154.75
11. kupaonica	5.20	1.00	5.20	1.30	6.76	5.35	36.17
12. sanitarni čvor	4.00	1.00	4.00	1.30	5.20	5.35	27.82
13. čajna kuhinja	8.95	1.00	8.95	1.30	11.64	5.35	62.25
14. prostorija	12.45	1.00	12.45	1.30	16.19	5.35	86.59
15. prostorija	20.40	1.00	20.40	1.30	26.52	5.35	141.88
16. prostorija	52.94	1.00	52.94	1.30	68.82	5.35	368.20
17. prostorija	18.10	1.00	18.10	1.30	23.53	5.35	125.89
18. prostorija	12.70	1.00	12.70	1.30	16.51	5.35	88.33
19. prostorija	13.22	1.00	13.22	1.30	17.19	5.35	91.95
20. prostorija	5.65	1.00	5.65	1.30	7.35	5.35	39.30
21. hodnik	4.60	1.00	4.60	1.30	5.98	5.35	31.99
22. prostorija	4.40	1.00	4.40	1.30	5.72	5.35	30.60
23. sanitarni čvor	3.70	1.00	3.70	1.30	4.81	5.35	25.73
24. prostorija	13.18	1.00	13.18	1.30	17.13	5.35	91.67
25. natkrivena terasa-loggia	28.85	0.75	21.64	1.30	28.13	37.51	37.51
26. hodnik	61.90	1.00	61.90	1.30	80.47	5.35	430.51
27. kupaonica	4.41	1.00	4.41	1.30	5.73	5.35	30.67
28. sanitarni čvor	4.61	1.00	4.61	1.30	5.99	5.35	32.06
29. kupaonica	4.60	1.00	4.60	1.30	5.98	5.35	31.99
30. prostorija	15.35	1.00	15.35	1.30	19.96	5.35	106.76
31. prostorija	28.95	1.00	28.95	1.30	37.64	5.35	201.35
32. prostorija	15.30	1.00	15.30	1.30	19.89	5.35	106.41
33. hodnik	16.60	1.00	16.60	1.30	21.58	5.35	115.45
34. sanitarni čvor	11.06	1.00	11.06	1.30	14.38	5.35	76.92
35. sanitarni čvor-predprostor	3.85	1.00	3.85	1.30	5.01	5.35	26.78
36. kupaonica	4.60	1.00	4.60	1.30	5.98	5.35	31.99
37. kupaonica	11.85	1.00	11.85	1.30	15.41	5.35	82.42
38. hodnik	26.00	1.00	26.00	1.30	33.80	5.35	180.83
39. prostorija	11.00	1.00	11.00	1.30	14.30	5.35	76.51
40. prostorija	6.50	1.00	6.50	1.30	8.45	5.35	45.21
41. čajna kuhinja	11.05	1.00	11.05	1.30	14.37	5.35	76.85
42. prostorija	24.14	1.00	24.14	1.30	31.38	5.35	167.89
43. sanitarni čvor	7.16	1.00	7.16	1.30	9.31	5.35	49.80
44. prostorija	14.10	1.00	14.10	1.30	18.33	5.35	98.07
45. prostorija	6.35	1.00	6.35	1.30	8.26	5.35	44.16
46. prostorija	14.60	1.00	14.60	1.30	18.98	5.35	101.54
47. prostorija	12.41	1.00	12.41	1.30	16.13	5.35	86.31
48. prostorija	22.81	1.00	22.81	1.30	29.65	5.35	158.64
49. hodnik	43.60	1.00	43.60	1.30	56.68	5.35	303.24
50. natkrivena terasa-loggia	27.35	0.75	20.51	1.30	26.67	5.35	190.22
51. sanitarni čvor	4.32	1.00	4.32	1.30	5.62	5.35	30.05

52. kupaonica	4.32	1.00	4.32	1.30	5.62	5.35	30.05
53. prostorija	53.17	1.00	53.17	1.30	69.12	5.35	369.80
54. prostorija	28.88	1.00	28.88	1.30	37.54	5.35	200.86
55. prostorija	29.60	1.00	29.60	1.30	38.48	5.35	205.87
56. prostorija	29.65	1.00	29.65	1.30	38.55	5.35	206.22
57. sanitarije	11.85	1.00	11.85	1.30	15.41	5.35	82.42
58. hodnik	3.86	1.00	3.86	1.30	5.02	5.35	26.85
59. sanitarije	4.60	1.00	4.60	1.30	5.98	5.35	31.99
60. hodnik	11.60	1.00	11.60	1.30	15.08	5.35	80.68
UKUPNO PRIZEMLJE:	1,001.09		987.04		1283.15		6799.43

Naziv prostorije	tlocrtna površina (m ²)	koef. neto	NKP (m ²)	koef. bruto	BRP (m ²)	h (m)	BV (m ³)
Kat							
1. stubište se podestima	19.89	1.00	19.89	1.25	24.86	3.22	80.06
2. hodnik	38.80	1.00	38.80	1.25	48.50	3.22	156.17
3. predprostor dizala	6.80	1.00	6.80	1.25	8.50	3.22	27.37
4. prostorija	11.68	1.00	11.68	1.25	14.60	3.22	47.01
5. prostorija	14.27	1.00	14.27	1.25	17.84	3.22	57.44
6. sanitarni čvor	13.47	1.00	13.47	1.25	16.84	3.22	54.22
7. prostorija	4.00	1.00	4.00	1.25	5.00	3.22	16.10
8. sanitarni čvor	4.00	1.00	4.00	1.25	5.00	3.22	16.10
9. hodnik	7.35	1.00	7.35	1.25	9.19	3.22	29.58
10. prostorija	12.95	1.00	12.95	1.25	16.19	3.22	52.12
11. prostorija	6.40	1.00	6.40	1.25	8.00	3.22	25.76
12. prostorija	14.20	1.00	14.20	1.25	17.75	3.22	57.16
13. prostorija	8.30	1.00	8.30	1.25	10.38	3.22	33.41
14. prostorija	28.90	1.00	28.90	1.25	36.13	3.22	116.32
15. prostorija	36.65	1.00	36.65	1.25	45.81	3.22	147.52
16. prostorija	48.10	1.00	48.10	1.25	60.13	3.22	193.60
17. hodnik	92.00	1.00	92.00	1.25	115.00	3.22	370.30
18. prostorija	24.61	1.00	24.61	1.25	30.76	3.22	99.06
19. prostorija	12.24	1.00	12.24	1.25	15.30	3.22	49.27
20. prostorija	23.00	1.00	23.00	1.25	28.75	3.22	92.58
21. prostorija	22.00	1.00	22.00	1.25	27.50	3.22	88.55
22. prostorija	13.40	1.00	13.40	1.25	16.75	3.22	53.94
23. prostorija	17.20	1.00	17.20	1.25	21.50	3.22	69.23
24. prostorija	21.60	1.00	21.60	1.25	27.00	3.22	86.94
25. prostorija	18.90	1.00	18.90	1.25	23.63	3.22	76.07
26. prostorija	30.50	1.00	30.50	1.25	38.13	3.22	122.76
27. prostorija	23.60	1.00	23.60	1.25	29.50	3.22	94.99
28. prostorija	18.55	1.00	18.55	1.25	23.19	3.22	74.66
29. sanitarni čvor	34.90	1.00	34.90	1.25	43.63	3.22	140.47
30. prostorija	13.20	1.00	13.20	1.25	16.50	3.22	53.13
31. hodnik	92.00	1.00	92.00	1.25	115.00	3.22	370.30
32. čajna kuhinja	11.22	1.00	11.22	1.25	14.03	3.22	45.16
33. prostorija	25.32	1.00	25.32	1.25	31.65	3.22	101.91
34. hodnik	7.40	1.00	7.40	1.25	9.25	3.22	29.79
35. prostorija	4.00	1.00	4.00	1.25	5.00	3.22	16.10
36. sanitarni čvor	3.50	1.00	3.50	1.25	4.38	3.22	14.09
37. prostorija	12.85	1.00	12.85	1.25	16.06	3.22	51.72
38. prostorija	6.40	1.00	6.40	1.25	8.00	3.22	25.76
39. prostorija	22.85	1.00	22.85	1.25	28.56	3.22	91.97
40. prostorija	29.40	1.00	29.40	1.25	36.75	3.22	118.34
41. prostorija	37.95	1.00	37.95	1.25	47.44	3.22	152.75

42. prostorija	48.40	1.00	48.40	1.25	60.50	3.22	194.81
43. prostorija	18.90	1.00	18.90	1.25	23.63	3.22	76.07
44. prostorija	30.50	1.00	30.50	1.25	38.13	3.22	122.76
45. prostorija	23.68	1.00	23.68	1.25	29.60	3.22	95.31
46. prostorija	18.52	1.00	18.52	1.25	23.15	3.22	74.54
47. prostorija	34.90	1.00	34.90	1.25	43.63	3.22	140.47
48. prostorija	12.90	1.00	12.90	1.25	16.13	3.22	51.92
UKUPNO KAT:	1,082.15		1,082.15		1352.69		4355.65
SVEUKUPNO :	2,374.46		2,360.41		3,028.99		12373.84

BRP = 3,028.99 m²

NKP = 2,360.41 m²

V = 12,373.84 m³

NKP = 2,360.41 m²

4.3.6. Tehnički opis

- katnost: Po+P+1
- starost zgrade-godina izgradnje IZGRAĐENA 1900, prosječna starost 60 godina (rekonstruirana tijekom korištenja)
- temelji: kameni
- nosiva konstrukcija: kameni zidovi
- međukatna konstrukcija: kameni zidovi s drvenim gredama i čeličnim nosačima

- pregradni zidovi porolit opeka, gips kartonske ploče
- krov i pokrov: drvena konstrukcija, kanalice, dijelom ravni krov
- pročelje: žbukano i bojano
- svijetla visina prostorija: podrum: 2,70 m, prizemlje: 4,95 m, I kat: 4.95 m
- obrada podova: brušeni teraco, kamen, parket, laminat
- obrada unutrašnjih zidova: žbukano i bojano, dijelom keramika
- obrada unutrašnjih stropova: žbukani i bojani
dio žbukano i soboslikano; dijelom lamperija
dio žbukani i bojani, obloženi polumontažnim stropnim oblogama
- fasadni otvori: drvena , dijelom PVC, bez zaštite od sunca, željezne rešetke
- unutarnja stolarija drvena
- instalacije
 - vodovodna izvedena
 - odvodnja gradska kanalizacija
 - električna izvedena
 - gromobranska izvedena
 - TK izvedena
- grijanje centralno, klima uređaj
- ventilacija prirodna
- sanitarna oprema standardna

4.4. Status legalnosti nekretnine

Dokaz o zakonitosti gradnje i uporabe građevine izgrađene na k.č.zgr.br. 1261/9 k.o. Pula nije dostavljen, uvidom na <https://oss.uredjenazemlja.hr/map>, digitalni ortofoto 1968. godine utvrđeno je da je zgrada izgrađena prije 15.02.1968. godine te se smatra zakonito izgrađenom građevinom.

Naručitelj je dostavio izvratke iz projektne dokumentacije za adaptaciju, tijekom vremena izvedeni su radovi adaptacije (uklanjanje dijela pregradnih zidova, gradnja novih zidova od gips-kartonskih ploča). Preinake u prostorima vršene su radi potreba korisnika.

5 Opće vrijednosti na tržištu nekretnina

4.5.1. Gospodarsko stanje u Republici Hrvatskoj

Prema prvim ocjenama Eurostata, u razdoblju od srpnja do rujna 2023. gospodarska se aktivnost europodručja blago smanjila u odnosu na prethodno tromjesečje, a anketni podaci upućuju na to da bi ekonomska aktivnost mogla ostati slaba i krajem godine. HNB-ova ocjena kretanja realnog BDP-a Hrvatske za treće tromjesečje malo je povoljnija u odnosu na prethodne procjene, pa bi se tekuća aktivnost mogla samo blago smanjiti (0,2%). Realni BDP mogao bi se tako u razdoblju od srpnja do rujna ove godine povećati za 2,0% u odnosu na isto razdoblje lani. Industrijska se proizvodnja u rujnu relativno snažno povećala na mjesečnoj razini, pri čemu je ostvaren snažan rast proizvodnje kapitalnih proizvoda i netrajnih proizvoda za široku potrošnju, ali je i nadalje, zbog nepovoljnih kretanja u prethodna dva mjeseca, industrijska proizvodnja prosječno bila niža u odnosu na ostvarenja iz drugog tromjesečja. Nakon stagnacije u srpnju i kolovozu, izrazito povoljna kretanja u rujnu zabilježio je i promet od trgovine na malo te se tako nastavio njegov rast na tromjesečnoj razini. Rast realnog prometa od trgovine na malo podržao je nastavak rasta zaposlenosti i realnih plaća, iako su i na pokazateljima s tržišta rada vidljivi prvi znaci usporavanja gospodarske aktivnosti. Građevinska aktivnost u srpnju i kolovozu također je porasla u odnosu na prosjek razdoblja od travnja do lipnja, pri čemu je porastao obujam radova na zgradama, a pao obujam radova na ostalim građevinama. (izvor: <https://www.hnb.hr/documents/20182/4788223/hbilt287.pdf/1215d6c2-ec07-da70-d301-bc52a97327f1>)

Tražene cijene nekretnina po prvi puta ove godine zabilježile su pad, navodi se u analizi Bazaar Analytics, stranice koja prati i analizira cijene nekretnina objavljene na nekoliko nekretninskih portala u Hrvatskoj. Prema Bazaar Analyticsu, prosječna tražena cijena na razini države zabilježila je pad u srpnju od 2,7 posto.

Pad traženih cijena vidljiv je u gotovo svim županijama, a oglašene cijene pale su i na najvećem nekretninskom tržištu – zagrebačkom. U usporedbi s lipnjem, tražene cijene kuća i stanova u Zagrebu su niže 2,51 posto, s tim da je znatno veći pad oglašanih cijena kuća (7,7 posto), nego stanova (0,25 posto). Prosječna cijena četvornog metra kuće u Zagrebu u srpnju je iznosila 1644 eura, a stana 2989 €. Identičan pad cijene stanova vidljiv je u Zagrebačkoj županiji, dok su tražene cijene kuća niže 5,22 posto, pa se tako za kvadratni metar kuće u toj županiji u prosjeku traži 1095 €.

I većina priobalnih županija bilježi pad – tražene cijene stanova i kuća niže su 4,04 posto u Primorsko-goranskoj, 3,74 posto u Dubrovačko-neretvanskoj, 2,01 posto u Istarskoj, 0,92 u Šibensko-kninskoj, dok Splitsko-dalmatinska i Zadarska i dalje imaju blagi rast cijena (s tim da su u svim navedenim županijama pale tražene cijene kuća, od 5,4 posto u Zadarskoj do visokih 11,38 posto u Dubrovačko-neretvanskoj županiji, a cijene stanova povećane su samo u Splitsko-dalmatinskoj i Šibensko-kninskoj županiji). izvor: <https://lidermedia.hr/tvrtke-i-trzista/prvi-put-ove-godine-zabiljezen-pad-trazenih-cijena-nekretnina-152496>

4.5.2. Tržište ponuđenih nekretnina na području

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

Pregledom baze podataka e-nekretnina na navedenom području nisu pronađene prodane poslovne građevine odnosno poslovni prostori zdravstvene i njoj srodnih namjena, kao ni poslovni prostori javne i društvene namjene. Pregledom baze podataka e-nekretnine, osobne baze podataka te podataka dostupnih na web-u pronađeni su podaci o zakupu prostora u kojima se obavljaju zdravstvene i njima srodne djelatnosti na području Grada Pakraca, Grada Pule i Grada Zaboka, te podaci o građevinskom zemljištu na području Grada Zagreba-Dugave, zemljište za gradnju ortopedske bolnice.

4.5.3. Indeks cijena stambenih nekretnina

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


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

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

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

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

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

INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA¹⁾							
HOUSE PRICE INDICES¹⁾							
Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.							
Users are kindly requested to state the source.							
 DRŽAVNI ZAVOD Š STATISTIKU CROATIAN BUREAU OF STATISTICS		Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾					
		Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾					
Godina	Tromjesečje	ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
Year	Quarter	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
2020.	Q1	128.25	107.69	132.12	140.79	125.39	109.31
	Q2	130.57	111.34	134.23	142.54	126.30	115.90
	Q3	129.75	110.83	133.35	141.09	126.91	113.35
	Q4	132.95	108.66	137.45	145.45	127.61	119.45
2021.	Q1	134.19	113.37	138.20	145.43	132.80	115.71
	Q2	139.03	118.77	143.00	152.55	134.34	122.17
	Q3	141.44	120.30	145.56	154.60	138.18	122.62
	Q4	144.99	124.98	148.97	158.32	142.51	124.37
2022.	Q1	152.25	136.43	155.53	168.63	147.28	132.32
	Q2	157.94	137.66	162.01	175.12	151.52	140.80
	Q3	162.44	141.23	166.69	182.31	155.80	139.65
	Q4	170.11	145.65	174.95	193.94	160.87	146.19
2023.	Q1	173.56	146.93	178.82	193.34	166.65	154.22
	Q2	179.63	154.70	184.58	199.62	170.86	165.78

5. ODREĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

5.1. ODABIR METODE PROCJENJIVANJA I OBRAZLOŽENJE

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

poredbena metoda

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

prihodovna metoda

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

troškova metoda

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

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

Odabir metode procjenjivanja

Uzimajući u obzir sve činjenice o nekretnini, te tržišno dostupne podatke za procjenu vrijednosti nekretnine k.č.zgr.br. 1261/9 k.o. Pula izabrana je prihodovna metoda.

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

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

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

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

K.č.zgr.br. 1261/5 k.o. Pula , u naravi zemljište koje je uređeno kao prilaz procjenjuje se poredbenom metodom a vrijednost se uvećava za trošak izgradnje prometne površine.

5.2. Izračun vrijednosti

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

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

5.2.1. Izračun vrijednosti zemljišta

Poredbene nekretnine-zemljište

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

Zemljište površine 1.959 m².

Obilježja:	površina	1959 (m ²)	ICSN:	154.6
	kupoprodajna	330,000.00 (€)	Zagreb	
	datum ugovora:	12.07.2021.		
	Cijena po m ² :	168.45		

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

Zemljište- površina 2.666 m²

Obilježja:	površina (NKP)	2666.00 (m ²)	ICSN:	154.6
	kupoprodajna	533,200.00 (€)	Zagreb	
	datum ugovora:	01.07.2021.		
	Cijena po m ² :	200.00		

Poredba 3 *IDZKC: 1514556, zemljište za gradnju ortopedске bolnice u Zagrebu, Dugave*

Zemljište površine 761 m²

Obilježja:	površina (NKP)	761.00 (m ²)	ICSN:	154.6
	kupoprodajna	152,200.00 (€)	Zagreb	
	datum ugovora:	01.07.2021.		
	Cijena po m ² :	200.00		

Aktualni indeks cijena za međuvremensko izjednačavanje: **ICSN: 170.86**

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

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

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

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

Tabelarni izračun poredbenom metodom

	Procjenjivana nekretnina	Poredbena 1	Poredbena 2	Poredbena 3
OSNOVNI ULAZNI PODACI				
Grad-Općina	Pula	Zagreb	Zagreb	Zagreb
Lokacija	Gregovica	Dugave	Dugave	Dugave
Nekretnina	građ.zemlj.- nalog	građ.zemlj. e-nekretnine	građ.zemlj. e-nekretnine	građ.zemlj. e-nekretnine
Izvor podataka		kupoprodaja	kupoprodaja	kupoprodaja
Vrsta podataka	-	12.07.2021.	01.07.2021.	01.07.2021.
Datum transakcije		330,000.00	533,200.00	152,200.00
prodajna/tražena cijena (€)				
Površina	5,249	1,959	2,666	761
Cijena po m²		168.45	200.00	200.00
PROTOK VREMENA				
Indeks cijena nekretnina	170.86	154.60	154.60	154.60
Vremensko usklađenje		1.11	1.11	1.11
Korigirana vrijednost po m ²		186.17	221.03	221.03
Kategorija zemljišta- sukladno Pravilniku	I	I	I	I
Prilagodba	1.00	1.00	1.00	1.00
Prilagođena prodajna cijena po m ²		168.45	221.03	221.03
FIZIČKI ASPEKTI				
Mogućnost gradnje (kis)*- koeficijent sukladno Pril 11. Prav.*	0.7680	2.0000	2.0000	2.0000
Prilagodba		0.607	0.607	0.607
Prilagođena prodajna cijena po m ²		102.25	134.17	134.17
RAZVIJENOST				
Indeks razvijenosti	109.804	116.560	116.560	116.560
Prilagodba		0.94	0.94	0.94
Prilagođena prodajna cijena po m ²		96.32	126.39	126.39
indikator vrijednosti po m²	116.00	96.00	126.00	126.00

Uskladena vrijednost €/ m²

116

STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN					
Odstupanje od prosjeka (apsolutno)			20	-10	-10
Ostupanje od prosjeka (%)			17.24%	-8.62%	-8.62%
Kvadrat odstupanja			400	100	100
σ (standardno odstupanje)	14.14	12.00%	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava
2 σ (dvostruko standardno odstupanje)	28.28	0.24	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava

Procijenjena vrijednost - zemljište namjene D3

116 € / m²

1. Obilježja koja utječu na vrijednost procjenjivane nekretnine: k.č.zgr.br.1261/9 k.o. Pula površine 5.249 m², procjenjuju se kao zemljište I kategorije za koje su donešeni svi prostorni planovi. namjene D3:

Površina k.č.zgr.br. 1261/9 k.o. Pula(m ²)	5,249
Vrsta građevinskog korištenja (namjena)	D2, D3, D4, D5, D6, D7, D9
Mjera građevinskog korištenja (koeficijent iskoristivosti)	0.6914
Kategorija zemljišta	I

$$J_{k.č.zgr.1261/9 \text{ k.o. Pula}} = 1 * 116 \text{ €/m}^2 = 116 \text{ €/m}^2$$

Površina k.č.zgr.br. 1261/5 k.o. Pula (m ²)	45
Vrsta građevinskog korištenja (namjena)	D2, D3, D4, D5, D6, D7, D9
Mjera građevinskog korištenja (koeficijent iskoristivosti) *	0.6914
Kategorija zemljišta **	II

*kis = 0.6914 za zemljište I kategorije

** zemljište II kategorije, koeficijent udjela u odnosu na zemljište I kategorije 0.80, umanjenje 0.20

k.č.br. u k.o. Pula	Površina k.č. (m ²)	jedinična vrijednost (€/m ²)	koeficijent umanjenja	Ukupna vrijednost (€)
zgr.1261/9	5249	116	0.00	608,884.00
zgr. 1261/5	45	116	0.20	4,176.00
Ukupno:	5294			613,060.00

Procijenjena vrijednost zemljišta, k.č.zgr.br. 1261/9 k.o. Pula iznosi 608.884,00 €

Procijenjena vrijednost zemljišta, k.č.zgr.br. 1261/5 k.o. Pula iznosi 4.176,00 €

5.2.1. Izračun vrijednosti (visine) zakupa

Poredbene nekretnine- zakup

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

Poslovni prostor, površine 113,09 m².

k.č.br. 20 k.o. Pakrac, zdravstvena ili srodna djelatnost-ljekarna, prostor u zgradi bolnice (€/m²= 45.09 kn/m²)

Obilježja:	površina (NKP)	113.09 (m ²)	ICSN:	115.9
	cijena zakupa:	678.54 (€)		ostalo
	datum ugovora:	14.04.2020.		položaj u objektu
	Cijena po m ² :	6.00		

Poredba 2 baza procjenitelja, Ugovor, zakupodavac Opća bolnica Pula

Poslovni prostor- površina 342 m²

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

Obilježja:	površina (NKP)	342.00 (m ²)	ICSN:	122.17
	cijena zakupa*:	2,052.00 (€)		Jadran
	datum ugovora:	12.05.2021.		položaj u objektu
	Cijena po m ² :	6.00		

Poredba 3 Ugovor- baza procjenitelja, zakupodavac Opća bolnica Zabok i bolnica hrvatskih velikana

Poslovni prostor površine 2.254.21 m²

k.č.br. 216/1 k.o. Špiškovina, onkološki centar-dnevna bolnica u prizemlju i na katu zgrade. 7.20€/m² bez PDV-a

Obilježja:	površina (NKP)	2,254.21 (m ²)	ICSN:	165.78
	cijena zakupa:	16,230.31 (€)		ostalo
	datum ugovora:	20.06.2023.		položaj u objektu
	Cijena po m ² :	7.20		

Aktualni indeks cijena za međuvremensko izjednačenje

ICSN: 170.86
Jadran

U cijenu zakupa nije uračunat PDV

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

Tabelarni izračun poredbenom metodom

	Procjenjivana nekretnina	Poredbena 1	Poredbena 2	Poredbena 3
OSNOVNI ULAZNI PODACI				
Grad-Općina	Pula	Pakrac	Pula	Zabok
Lokacija	Gregovica	Pakrac	Gregovica	Zabok
Nekretnina	poslovno nalog	poslovno web	poslovno web-osoba baza	poslovno web
Izvor podataka				
Vrsta podataka	-	zakup	zakup	zakup
Datum transakcije		14.04.2020.	12.05.2021.	20.06.2023.
prodajna/trazena cijena (€)		5,100.00	15,455.66	1,500.00
Površina	2,360	113.09	342.00	35.17
Cijena po m ²		6.00	6.00	7.20
PROTOK VREMENA				
Indeks cijena nekretnina	170.86	115.90	122.17	165.78
Vremensko usklađenje		1.47	1.40	1.03
Korigirana vrijednost po m ²		8.85	8.39	7.42
RAZVIJENOST				
Indeks razvijenosti	109.804	98.374	109.804	107.746
Prilagodba		1.12	1.00	1.02
Prilagođena prodajna cijena po m ²		9.87	8.39	7.56
indikator vrijednosti po m²	8.61	9.87	8.39	7.56

Usklađena vrijednost €/m²

8.61

STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN					
Odstupanje od prosjeka (apsolutno)			-1	0	1
Ostupanje od prosjeka (%)			-14.63%	2.56%	12.20%
Kvadrat odstupanja			1.5876	0.0484	1.1025
σ (standardno odstupanje)	0.96	11.00%	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava
2 σ (dvostruko standardno odstupanje)	1.92	0.22	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava

$$J_c\text{-zakup} = 1 * 8.61 \text{ €/m}^2 = \mathbf{8.61 \text{ €/m}^2}$$

k.č.br. u k.o. Pula	NKP (m ²)	Jc-zakup (€/m ² /mesečno)	Zakup/mjesčno (€)	Zakup/godišnje (€)
1261/9 zgr.	2,360.41	8.61	20,323.13	243,877.56
Ukupno:	2,360.41		20,323.13	243,877.56

Procijenjena vrijednost zakupa, k.č.zgr.br. 1261/9 k.o. Pula, NKP=2.360.41 m² iznosi 20.323.13 €/mjesčno odnosno 243.877.56 €/godišnje.

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

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

Starost građevine (G) - prosječno	2022	-	1970	god	70
Održivi vijek korištenja (OVK) - prilog 9				god	100
Preostali vijek korištenja (OVK-G)				god	30
Faktor korištenja - odabrani iz FK MATRICE				Fk	3
Relativna starost (G/OVK):				%	70.00%
Ostatak održivog vijeka korištenja (OOVK) - Prilog 10				42.00%	42

5.2.4. Utvrđivanje vrijednosti prihodovnom metodom

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

Stopa kapitalizacije (prilog 11.)	Odabrano	Položaj	Kvaliteta	Gosp.	Razvojni	UKUPNO
Rehabilitacija, domovi, Klinike, 6%-7,5 %	6.00%	dobar	dobra	srednja	ne postoji	6.50%
Prilagodba		0.00%	0.00%	0.50%	0.00%	

Troškovi:

Rizik gubitka najamnine	2.00%	4,877.55
Troškovi investicijskog održavanja	9.00 €/m²	21,243.69
Modernizacija	1.15% NV	17,293.07
Ukupni troškovi gospodarenja	17.80%	43,414.31

Dodaci i odbici, k.č.zgr. br. 1261/9 k.o. Pula

Dobici: na dijelu zemljišta izgrađeni su spremnici za ovorinsku vodu koja se skupljala s okoliša i s krovova te se nakon pročišćavanja koristila za vodooskrbu bolnice. Pumpe koje su tlačile vodu u sustav smještene su u građevini izgrađenoj na k.č.br. 6220/13 k.o. Pula, na dan očevida u građevini se nalazi jedna pumpa. Sustav nije u funkciji, procjenjuje se u posljednjih sedamdesetak godina, oborinske vode danas se upuštaju u okoliš i na javne površine

Gornja površina izgrađena je u dva nivoa, s dva okna. Prema raspoloživim podacima dubina spremnika/cisterni je cca 6-7 m, dimenzije gornje ploče obložene kamenom cca 30 m * 20 m. Podaci o njihovoj vodotijesnosti nisu dostupni, nema saznanja o njihovoj uporabnoj vrijednosti.



Vrijednost dodataka:

	kol.	JM	JC	ukupno (€)
1. Spremnici za vodu, dim: 30 m * 20 m * 6-7 m, procjenjuje se sadašnja vrijednosti 400 €/m ²	600	m ² *	400.00	240,000.00
Ukupno:				240,000.00 €

Izračun vrijednosti nekretnine, k.č.zgr.br. 1261/9 k.o. Pula prihodovnom metodom:

PARAMATAR	m ²	€/m ² / mjesečno		VRIJEDNOST (€)
Ukupno NKP	2,360.41	8.61		20,323.13
Mjesečni brutto prihod prema uprosječenom zakupu				20,323.13
Godišnji brutto prihod				243,877.56
Rizik gubitka najamnine		2.00%		4,877.55
Troškovi investicijskog održavanja		9.00 €/m²		21,243.69
Modernizacija		1.15% NV		17,293.07
Ukupni troškovi gospodarenja		-17.80%		-43,414.31
Ukamaćivanje vrijednosti zemljišta		6.50%		-39,577.46
Godišnji netto prihod nekretnine				160,885.79
Stopa kapitalizacije		6.50 %		
Ostatak održivog vijeka korištenja (OOVK)		42.00 godina		
q		1.0650		
Multiplikator		13.590		
Yield brutto		7.36%		
Udio vrijednosti građevine				2,186,437.89 €
Udio vrijednosti zemljišta				608,884.00 €
Dodaci/odbici				240,000.00 €
VRIJEDNOST NEKRETNINE (kn)				3,035,321.89 €
Pokazatelj vrijednosti nekretnine (€/m² NKP)				1,285.93 €

VRIJEDNOST NEKRETNINE PRIHODOVNOM METODOM:	3,035,321.89 €
VRIJEDNOST NEKRETNINE PRIHODOVNOM METODOM zaokruženo:	3,040,000.00 €

Izračun vrijednosti nekretnine, k.č.zgr.br. 1261/5 k.o. Pula poredbenom metodom:

Procijenjena vrijednost zemljišta k.č.zgr.br. 2161/5 k.o. Pula površine 45 m² iznosi :
4,176 €

Zemljište je u cijelom površini uređeno kao asfaltirana površina, procjenjuje se trošak uređenja, u koji su uračunati svi pripremni, zemljani, građevinski i asfaltni radovi u iznosu od 50 €/m², te je trošak uređenja:

$$45 \text{ m}^2 * 50 \text{ €/m}^2 = 2.250,00 \text{ €}$$

Ukupna vrijednost k.č.zgr.br. 1261/5 k.o. Pula:

$$4,176.00 \text{ €} + 2,250.00 \text{ €} = 6,426.00 \text{ €}$$

$$\text{zaokruženo } 6,430.00 \text{ €}$$

6. ZAKLJUČAK O PROCJENJENOJ VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

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

Temeljem prethodno navedenih podataka o nekretninama koje su predmet procjene:
na dan kakvoće: dan izrade elaborata
na dan vrednovanja: dan izrade elaborata

dajem mišljenje o procjenjenoj vrijednosti nekretnina:

1. k.č.zgr.br. 1261/9 k.o. Pula, upisana kao bolnica površine 5.249 m², ukupna NKP=2.360,41 m²:

zaokruženo **3,040,000.00** €

2. k.č.zgr.br. 1261/5 k.o. Pula, upisana kao prolaz površine 45 m²:

zaokruženo **6,430.00** €

Navedeni iznosi ne sadrže poreze.

Procjenu izradila :
Ana Hećimović, dipl.ing.građ.
stalni sudski vještak graditeljske struke,
područje arhitektura i procjene nekretnina

ANA

HEĆIMOVIĆ

Digitally signed by

ANA HEĆIMOVIĆ

Date: 2023.11.16

14:16:29 +01'00'

7. IZJAVA PROCJENITELJA:

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

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

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

Ana Hećimović, dipl.ing.građ.
stalni sudski vještak graditeljske struke,
područje arhitektura i procjene nekretnina

ANA

HEĆIMOVIĆ

Digitally signed by

ANA HEĆIMOVIĆ

Date: 2023.11.16

14:16:50 +01'00'

8 PRILOZI

DOKUMENTACIJA



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Puli-Pola
ZEMLJIŠNOKNJŽNI ODJEL PULA
Stanje na dan: 06.11.2023. 10:28

Katastarska općina: 324256, PULA

Broj zadnjeg dnevnika: Z-9148/2019
Aktivne plombe:

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 15130

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1261/4 ZGR.	BOLNICA			2438	
2.	1261/5 ZGR.	PROLAZ			45	Pripis iz uložka 4784
3.	1261/9 ZGR.	BOLNICA			5249	
		UKUPNO:			7732	

B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 OPĆA BOLNICA PULA, PULA, ZAGREBAČKA 34	

C Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 06.11.2023.



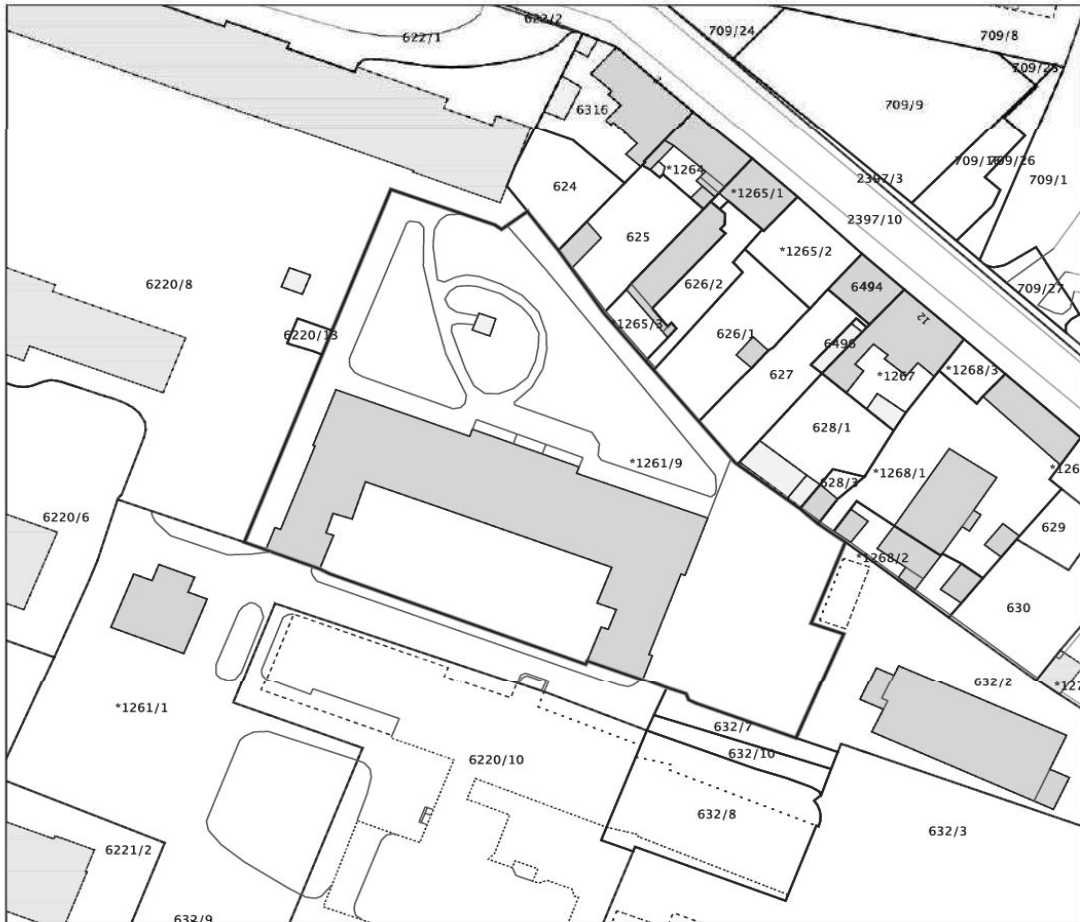
REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR
PULA-POLA

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. PULA
k.č.br.: *1261/9

Stanje na dan: 06.11.2023.

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

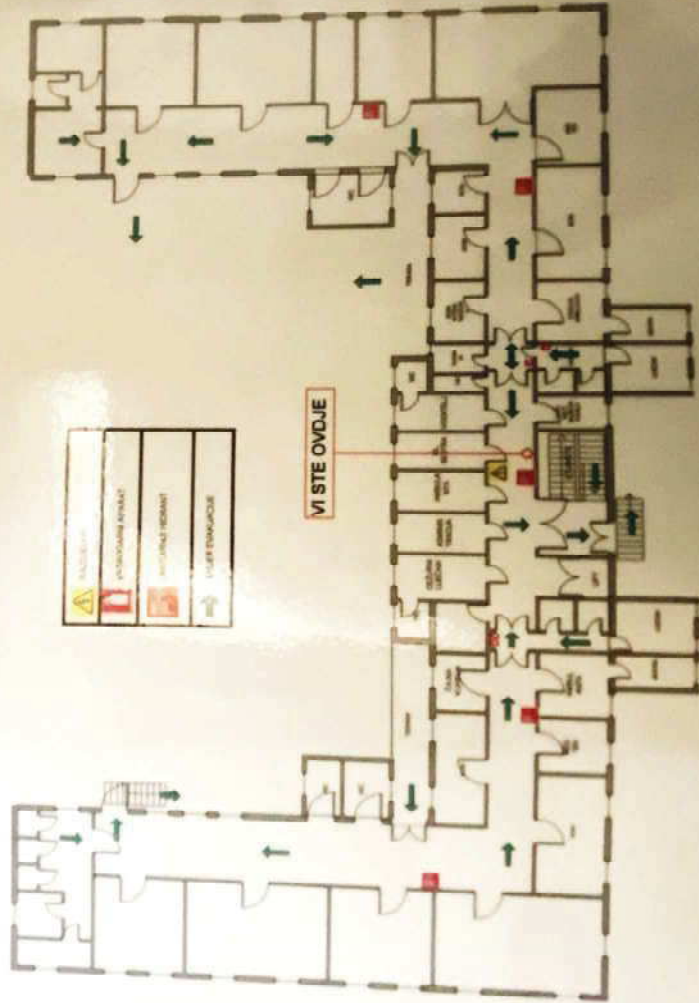
Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:1250



PLAN EVAKUACIJE I
SPAŠAVANJA
OPĆA BOLNICA PUNA
PROMETNA
PRIZEMJE

	OPASNA ZONA
	OPASNA ZONA
	OPASNA ZONA
	OPASNA ZONA

VI STE OVDJE



ISTARSKA ŽUPANIJA – REGIONE ISTRIANA, sa sjedištem u Pazinu, Dršćevka 3, OIB: 90017522601, zastupana po županu Borisu Miletiću s jedne strane (u daljnjem tekstu: Naručitelj)

i
Alpha consulting d.o.o., 52100 Pula, Lošinjska ulica 19A OIB 17986621934, zastupano po direktorici Ani Hećimović, dipl.ing.građ., (u nastavku: Izvršitelj) zaključili su sljedeći

U G O V O R

o jednostavnoj nabavi Usluge procjene tržišne vrijednosti i izrade procjemenog elaborata za nekretnine u vlasništvu Opće bolnice Pula

Članak 1.

Ovaj ugovor sklapa se temeljem Odluke Župana Istarske županije o odabiru najpovoljnije ponude, KLASA:406-01/23-02/165; URBROJ:2163-01/11-23-02 od 30.listopada 2023. godine, donesene po okončanju postupka nabave. Predmet ovog Ugovora su Usluge procjene tržišne vrijednosti i izrade procjemenog elaborata za nekretnine u vlasništvu Opće bolnice Pula, evidencijski broj predmeta nabave: 50.8-23-JN, prema uvjetima utvrđenima u Pozivu na dostavu ponuda i ponudi Izvršitelja br. 31/2023 od 25.listopada 2023. godine.

Na ovaj Ugovor u cijelosti se primjenjuju:

- Poziv na dostavu ponuda KLASA: 406-01/23-02/76 URBROJ: 2163-07-04/6-23-03 od 19.10.2023. godine,
- Ponuda Izvršitelja br. 31/2023 od 25.listopada 2023. godine, odnosno ponudbeni list, troškovnik i pisani zadatak naručitelja, koji su sastavni dio ovog ugovora.

Članak 2.

Ugovorne strane su suglasne da je ugovorna cijena Usluge procjene tržišne vrijednosti i izrade procjemenog elaborata za nekretnine u vlasništvu Opće bolnice Pula određena u ponudi Izvršitelja br. 31/2023 od 25.listopada 2023. godine, nepromjenjiva.

Cijena ponude iz članka 1. ovog Ugovora iznosi **EUR (bez PDV-a)**, odnosno ukupnc **(s uključenim PDV-om)**.

Članak 3.

Predmet nabave obuhvaća:

Procjena tržišne vrijednosti i izrada procjemenog elaborata za nekretnine u vlasništvu Opće bolnice Pula, sukladno pisanom zadatku naručitelja koji se nalazi u prilogu i Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN, br. 78/15) i Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN, br. 105/15)

Dinamika pružanja usluge:

Izvršitelj će procjemeni/e elaborat/e izraditi u skladu sa pozitivnim propisima za k.č. iz priloženog pisanog zadatka naručitelja pri tome koristeći sva stečena stručna znanja i iskustva.

Izrađeni/e procjemeni/e elaborat/e će izvršitelj izraditi i predati naručitelju u digitalnom obliku na mail adresu zdr.soc.skrb@istra-istria.hr i u dva uvezena primjerka Upravnom odjelu za zdravstvo i socijalnu skrb Istarske županije, Splitska 14, Pula, najkasnije u roku od 15 dana od datuma sklapanja ugovora.

povjerenstvu, usluga će se smatrati izvršenom po dobivanju pozitivnog mišljenja na predmetni/e elaborat/e, odnosno izrađivač je u obvezi isti ispraviti prema mišljenju procjeniteljskog povjerenstva, sve dok elaborat/i i mišljenje ne budu usklađeni. Nakon ishođenja pozitivnog mišljenja procjeniteljskog povjerenstva izrađivač može naručitelju ispostaviti račun za izvršenu uslugu.

Osoba zadužena za praćenje izvršenja ugovora od strane Naručitelja je Silvia Škopac, viša savjetnica za pravne poslove u Upravnom odjelu za zdravstvo i socijalnu skrb, Istarske županije.

Članak 4.

Usluge iz članka 1. ovog Ugovora Izvršitelj će obaviti u skladu s pravilima struke, skrbeći o danim uputama za obavljanje posla.

Članak 5.

Obveza je Naručitelja omogućiti nesmetan pristup Izvršitelju u svu dokumentaciju značajnu za izvršenje ugovorne obveze Izvršitelja.

Naručitelj se obvezuje primiti i pregledati izvršenu uslugu nakon čega će o eventualno utvrđenim nedostacima obavijestiti Izvršitelja pisanim putem.

Izvršitelj se obvezuje ustanovljene nedostatke otkloniti u primjerenom roku.

Članak 6.

Plaćanje za usluge koje su predmet ove nabave izvršiti će se jednokratno, po izvršenju ugovorne obveze, po isporuci procjemenog elaborata, prema ispostavljenom računu, u roku do 30 dana od dana zaprimanja **valjanog eRačuna**, uz obavezan **poziv na KLASU I URBROJ ugovora**, po kontroli i ovjeri od strane ovlaštene osobe Naručitelja zadužene za praćenje i realizaciju predmeta nabave.

Račun se ispostavlja u elektroničkom obliku putem centralnog informacijskog posrednika koji obavlja uslugu zaprimanja i slanja elektroničkih računa i pratećih isprava (FINA) sukladno članku 3. Zakona o elektroničkom računu u javnoj nabavi („Narodne novine“ br. 94/2018 – dalje u tekstu: Zakon o e Računu), na čiju su se centralnu platformu za razmjenu eRačuna dužni povezati ostali informacijski posrednici iz točke 4. članka 3. Zakona o e Računu.

Račun se ispostavlja na adresu Naručitelja: **Istarska županija, Upravni odjel za zdravstvo i socijalnu skrb, Splitska 14, 52100 Pula.**

U slučaju zakašnjelog plaćanja Naručitelj se obvezuje isplatiti Izvršitelju i zakonsku zateznu kamatu.

U slučaju da račun nije ispravan Naručitelj će Izvršitelju vratiti izvornik računa na ispravak, a Izvršitelj je obavezan ispravan račun ponovno dostaviti Naručitelju u roku od 3 (tri)dana.

Predujam je isključen, kao i traženje sredstava osiguranja plaćanja.

Članak 7.

Izvršitelj je odgovoran Naručitelju za stvarnu štetu do koje bi došlo zbog njegovih propusta u obavljanju usluga iz ovog ugovora.

Naručitelj može jednostrano otkazati ugovor ukoliko se Izvršitelj ne bude pridržavao odredbi iz čl. 3. Ugovora uz otkazni rok od mjesec dana.

Ovaj Ugovor se može raskinuti sporazumom ugovornih strana.

Članak 9.

Na sva pitanja koja nisu uređena ovim Ugovorom, a relevantno je za međusobne odnose ugovornih strana, primijenit će se odgovarajuće odredbe Zakona o obveznim odnosima, kao i ostalih pozitivnih propisa Republike Hrvatske.

Ugovorne strane su suglasne da će sve sporove u vezi s provedbom ovog Ugovora nastojati rješavati sporazumno, a u protivnom ugovaraju rješavanje spora putem stvarno nadležnog suda prema mjestu sjedišta Naručitelja.

Članak 10.

Ovaj Ugovor stupa na snagu danom njegova potpisivanja. Ugovor se sklapa za period od 1 mjeseca.

Članak 11.

Ovaj Ugovor sastavljen je u četiri (4) istovjetna primjerka, od kojih svaka ugovorna strana zadržava po dva (2) primjerka.

Izvršitelj:



ALPHA
CONSULTING D.O.O.

Naručitelj

ISTARSKA ŽUPANIJA
Župan
Boris Miletić



KLASA: 406-01/23-02/76
URBROJ: 2163-07-04/6-23-11

Pula, 08. 11. 2023.

(datum obostrano potpisanog ugovora –
popunjava Naručitelj nakon potpisa ovlaštene osobe Naručitelja)

PISANI ZADATAK NARUČITELJA

Vještakinja-procjeniteljica Ana Hećimović
iz TD Alpha consulting d.o.o.

- procjena tržišne vrijednosti i izrada procjembenih elaborata, traži se

Molimo izvršiti **procjenu tržišne vrijednosti i izraditi procjembene elaborate** sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN, br. 78/15) i Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN, br. 105/15), za sljedeće nekretnine, sve k.o. Pula:

- k.č. br. 663/9, upisane u ZK uložak 4784
- k.č. br. 663/7, upisane u ZK uložak 4784
- **2230/3470 dijela** k.,č. br. 661/1, upisane u ZK uložak 4784
- k.č. br. 664, upisane u ZK uložak 4784
- k.č. br. 661/2, upisane u ZK uložak 4784
- **7625/9625 dijela** k.č.br. 663/1, upisane u ZK uložak 4784
- k.č. br. 665/1, upisane u ZK uložak 4784
- k.č. br. 665/2, upisane u ZK uložak 4784
- k.č. br. 666/11, upisane u ZK uložak 4784
- k.č. br. 622/1, upisane u ZK uložak 4784
- k.č. br. 622/2, upisane u ZK uložak 4784
- k.č. br. ZGR. 1261/5, upisane u ZK uložak 15130
- k.č. br. ZGR. 1261/9, upisane u ZK uložak 15130
- k.č. br. 6220/7, upisane u ZK uložak 20557
- k.č. br. 6221/2, upisane u ZK uložak 21343
- k.č. br. 6220/13, upisane u ZK uložak 20876
- k.č. br. ZGR. 1261/11, upisane u ZK uložak 20876
- k.č. br. 6220/8, upisane u ZK uložak 20876
- k.č. br. 6221/1, upisane u ZK uložak 21324

Napominjemo da je na sljedećim od navedenih nekretnina upisano pravo građenja i to kako slijedi:

- na k.č. br. 6220/7, upisanoj u ZK uložak 20557, upisano je pravo građenja u korist Sveučilišta Jurja Dobrile u Puli na rok od 30 godina, temeljem Ugovora o osnivanju i prijenosu prava građenja na građevinskom zemljištu k.č. 1258/2 ZGR i k.č. 1261/7 ZGR, sve k.o Pula od 01.08.2016.,
- na k.č. br. 6221/2, upisanoj u ZK uložak 21343, upisano je pravo građenja u korist Sveučilišta Jurja Dobrile u Puli na rok od 30 godina, koje je upisano u ZK uložak 21344 k.o. Pula
- na k.č. br. 6220/13, upisanoj u ZK uložak 20876, upisano je pravo građenja u korist Sveučilišta Jurja Dobrile u Puli na rok od 50 godina, koje je upisano u ZK uložak 20879 k.o. Pula
- na k.č. br. ZGR. 1261/11, upisanoj u ZK uložak 20876, upisano je pravo građenja u korist Sveučilišta Jurja Dobrile u Puli na rok od 50 godina, koje je upisano u ZK uložak 20880 k.o. Pula
- na k.č. br. 6220/8, upisanoj u ZK uložak 20876, upisano je pravo građenja u korist Sveučilišta Jurja Dobrile u Puli na rok od 50 godina, koje je upisano u ZK uložak 20879 k.o. Pula
- na k.č. br. 6221/1, upisanoj u ZK uložak 21324, upisano je pravo građenja u korist Sveučilišta Jurja Dobrile u Puli na rok od 50 godina, koje je upisano u ZK uložak 21325 k.o. Pula

Procjena je potrebna u svrhu rješavanja imovinsko pravnih odnosa glede nekretnina u vlasništvu Opće bolnice Pula. Nakon što je sagrađena nova zgrada Opće bolnice Pula i pripadajući sadržaji, Opća bolnica Pula više ne koristi za obavljanje svoje djelatnosti dio nekretnina u njenom vlasništvu. Stoga se vlasništvo navedenih nekretnina prenosi Istarskoj županiji kao osnivaču, kako bi on dalje njima raspolagao, a za potrebe organizacije pružanja zdravstvene zaštite u Istarskoj županiji i u druge svrhe, a sve u interesu i cilju općega gospodarskog i socijalnog napretka građana Istarske županije.

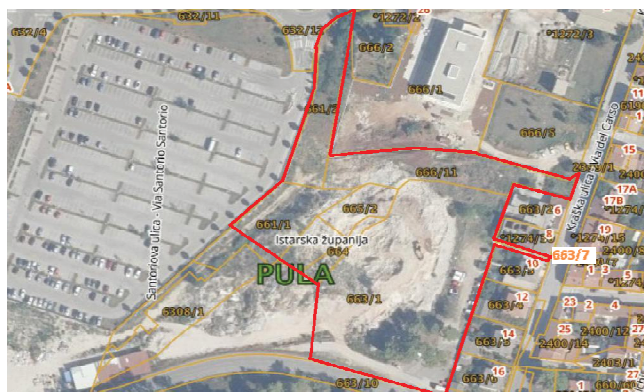
Dan vrednovanja predmetne nekretnine: dan izrade elaborata

Dan kakvoće predmetne nekretnine: dan izrade elaborata

Ana Hećimović, dipl.ing.građ.
stalni sudski vještak graditeljske
struke, područje arhitektura i
procjene nekretnina

iz TD Alpha consulting d.o.o.
52100 Pula, Lošinjska 19 a
Telefon: + 385 98 177 30 81
E-mail: ana.procjene@gmail.com

PROCJEMENI ELABORAT



kompleks zemljišta 1.- istočno od parkirališta
OB Pula

k.č.br. 663/9 k.o. Pula , južno od kompleksa 1., uz
Župansku ulicu



kompleks zemljišta 2.u Zagrebačkoj ulici,
ispred nekadašnjeg glavnog ulaza u OB Pula

NEKRETNINA : **zemljište**

k.č. br. 663/9,	k.č.br.663/7,	2230/3470 dijela k.č.br.661/1,
k.č.br. 664,	k.č.br.661/2	7625/9625 dijela k.č.br.663/1,
k.č.br.665/1,	k.č.br.665/2,	k.č.br. 666/11,
k.č.br. 622/1,	k.č.br. 622/2	sve k.o. Pula

VLASNIK: **OPĆA BOLNICA PULA, Santoriova 24A, Pula-Pola
OIB:16089706543**

LOKACIJA : **Pula , lokacija OB Pula, MO Gregovica**

NARUČITELJ : **Istarska županija
OIB: 90017522601**

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

El.br. 41-2/23 :

Pula, 17. studeni 2023. godine

Procjeniteljica:

Ana Hećimović, dipl.ing.građ.

ANA

Digitally signed by

HEĆIMOVIĆ

ANA HEĆIMOVIĆ

Date: 2023.11.17

12:07:28 +01'00'

SADRŽAJ:

1. SAŽETAK

2. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA I LITERATURE

3. ZADATAK

4. NALAZ

4.1. LOKACIJA NEKRETNINE

4.2. IDENTIFIKACIJA

4.2.1. Zemljišne knjige

4.2.2. Katastar

4.3. OPIS ZATEČENOG STANJA

4.3.1. Opis nekretnine

4.3.2. Uporabno svojstvo nekretnine

4.3.3. Opremljenost (prometnice, infrastruktura)

4.3.4. Buka i zagađenje

4.4. STATUS LEGALNOSTI NEKRETNINE

4.5. OPĆE VRIJEDNOSTI ODNOSA NA TRŽIŠTU

4.5.1. Gospodarska situacija u Republici Hrvatskoj

4.5.2. Tržište ponuđenih nekretnina na području

4.5.3. Indeks cijena stambenih nekretnina

5. ODREĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

5.1. ODABIR METODE PROCJENJIVANJA I OBRAZLOŽENJE

5.2. IZRAČUN VRIJEDNOSTI

6. ZAKLJUČAK O PROCJENJENOJ VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

7. IZJAVA PROCJENITELJA

8. PRILOZI

1. SAŽETAK

Svrha:	Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine radi rješavanja imovinsko-pravnih odnosa
Naručitelj procjene:	Istarska županija
Vlasnik:	OPĆA BOLNICA PULA, Santoriova 24A, Pula-Pola
Adresa nekretnine	Pula , lokacija OB Pula, MO Gregovica
Tip nekretnine	zemljište
katastarska općina	Pula
z.k. uložak	4784
poduložak- suvlasnički udio	-

zemljišno knjižna čestica	udio koji se procjenjuje	Površina k.č. ukupna (m ²)	Površina k.č. koje se procjenjuje (m ²)	Tržišna vrijednost (€)
663/9	1/1'	4,177	4,177	526,302.00
663/7	1/1	54	54	4,668.30
661/1	2230/3470	3,470	2,230	280,980.00
664	1/1	288	288	36,288.00
661/2	1/1	1,249	1,249	102,293.10
663/1	7625/9625	9,625	7,625	960,750.00
665/1	1/1	425	425	53,550.00
665/2	1/1	567	567	71,442.00
666/11	1/1	1,983	1,983	249,858.00
622/1	1/1	2,199	2,199	180,098.10
622/2	1/1	12	12	982.80
Ukupno:			20,809	2,467,212.30

Tržišna vrijednost nekretnina (€) **2,467,212.30**

Tržišna vrijednost nekretnina -
zaokruženo (€) **2,470,000.00**

Procjenitelj: **Ana Hećimović, dipl.ing.građ.**

Stalna sudska vještakinja graditeljske struke,
područje arhitektura i procjene nekretnina

ANA

HEĆIMOVIĆ

Digitally signed by

ANA HEĆIMOVIĆ

Date: 2023.11.17

12:07:56 +01'00'

Nadležni sud

Trgovački sud u Pazinu

MBS

040269951

OIB

17986621934

EUID

HRSR.040269951

Status

Bez postupka

TvrtkaALPHA CONSULTING društvo s ograničenom odgovornošću za procjene, vještačenja i upravljanje projektima u graditeljstvu
ALPHA CONSULTING d.o.o.**Sjedište/adresa**Pula (Grad Pula - Pola)
Ložinjska ulica - Via Lusitana 19A**Adresa elektroničke pošte**

ana.procjene@gmail.com

Temeljni kapital

560.000,00 kuna / 74.324,77 euro (fiksni tečaj konverzije 7.53450)

Napomena:Iznos temeljnog kapitala informativno je prikazan u euru i ne uječe na prava i obveze društva ili članova društva.
Društva su u obvezi temeljni kapital uskladiti sukladno Zakonu o izmjenama Zakona o trgovačkim društvima ("Narodne novine" broj 114/22.).**Pravni oblik**

društvo s ograničenom odgovornošću

Predmet poslovanja

- * Pružanje usluga vještačenja i sudskog vještačenja iz područja graditeljstva, arhitekture i prostornog uređenja
- * Usluga procjene vrijednosti nekretnina i pokretnina
- * Savjetovanje u vezi s poslovanjem i upravljanjem
- * Zastupanje i posredovanje u zastupanju domaćih i stranih tvrtki u okviru registriranih djelatnosti
- * Istraživanje tržišta i ispitivanje javnoga mnijenja
- * Promidžba (reklama i propaganda),
- * Obavljanje djelatnosti upravljanja projektom gradnje
- * Inženjering, projektni menadžment i tehničke djelatnosti,
- * Stručni poslovi prostornog uređenja
- * Projektiranje, građenje, uporaba i uklanjanje građevina
- * Nadzor nad gradnjom
- * Poslovi upravljanja nekretninom i održavanje nekretnina
- * Djelatnosti uređenja i održavanja krajolika
- * Savjetovanje, uređenje i opremanje interijera i eksterijera
- * Dizajn proizvoda, industrijski dizajn i dizajn vizualnih komunikacija
- * Uređenje i održavanje vrtova i zelenih površina
- * Održavanje i čišćenje svih vrsta otpakata
- * Pružanje usluga poduka iz prirodnih i tehničkih grupa predmeta i kolegija
- „ Gospodarska djelatnost kupnje i prodaje robe ili pružanja usluga u trgovini u svrhu ostvarenja dobiti ili drugog gospodarskog učinka, na domaćem ili inozemnom tržištu

- * Prijevoz putnika i tereta u unutrašnjem i međunarodnom cestovnom prometu
- * Pripremanje hrane, pružanje usluga prehrane, pripremanje i usluživanje pića i napitaka i pružanje usluga smještaja
- * pripremanje hrane za potrošnju na drugom mjestu (u prijevoznim sredstvima na priredbama i sl.) i opskrba tom hranom (catering)
- * Poslovanje nekretninama
- * Energetsko certificiranje, energetski pregled zgrade i redoviti pregled sustava grijanja i sustava hlađenja ili klimatizacije u zgradi
- * Neovisna kontrola energetskog certifikata i izvješća o redovitom pregledu sustava grijanja i sustava hlađenja ili klimatizacije u zgradi

Osnivači/članovi društva

ANA HEČIMOVIĆ, OIB: 48382717379 [\(Prikaži vezane subjekte\)](#)
 Pula, Lošinjaka ulica - Via Lussino 19A
 - član društva

Osobe ovlaštene za zastupanje

ANA HEČIMOVIĆ, OIB: 48382717379 [\(Prikaži vezane subjekte\)](#)
 Pula, Lošinjaka ulica - Via Lussino 19A
 - član uprave
 - zastupa Društvo samostalno i pojedinačno
 - imenovana Odlukom od 03.03.2021.

Pravni odnosi

Osnivački akt:

Izjava o osnivanju društva s ograničenom odgovornošću od dana 08.03.2011. godine.

Izjava o osnivanju od 08.03.2011.g., izmijenjena je odlukom skupštine društva od 22.08.2013.g., na način da su izmijenjeni: članak 2. u dijelu koji se odnosi na tvrtku i skraćenu tvrtku, članak 4. koji se odnosi na temeljni kapital, ulog i nominalni iznos poslovnog udjela; te članci 1. i 6. u odnosu na osobne podatke člana društva/imatelja poslovnog udjela.
 Potpuni tekst izjave o osnivanju od 22.08.2013.g. dostavljen je u zbirku isprava.

Izjava o osnivanju, potpuni tekst od 22.08.2013.g., izmijenjena je odlukom skupštine društva od 25.07.2014.g., na način da su izmijenjeni članak 3. o predmetu poslovanja - djelatnostima društva, i članak 4. o temeljnom kapitalu, ulogu i nominalnom iznosu poslovnog udjela.
 Potpuni tekst izjave od 25.07.2014.g. dostavljen je u zbirku isprava.

Pronajme temeljnog kapitala:

Odlukom skupštine Društva od 22.08.2013.g. temeljni kapital društva povećan je pretvaranjem rezerva iz dobiti u temeljni kapital/ulog, odnosno iz sredstava društva, sa iznosa od 20.000,00 kn za iznos od 340.000,00 kn na iznos od 360.000,00 kn.

Odlukom skupštine društva od 25.07.2014.g. temeljni kapital društva povećan je pretvaranjem rezervi iz dobiti u temeljni kapital/ulog, odnosno iz sredstava društva (članak 460. st. 5. Zakona o trgovačkim društvima) sa iznosa od 360.000,00 kn za iznos od 200.000,00 kn na iznos od 560.000,00 kn.

Financijska izvješća

Datum predaje	Godina	Obračunsko razdoblje	Vrsta izvještaja
03.02.2023	2022	01.01.2022 - 31.12.2022	GFI-POD izvještaj



CERTIFICATE OF RECOGNITION

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

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

Ana Hecimovic REV
Recognised European Valuer

Certificate Registration Number: REV-HRV-HDSVIP2022/1

Issued on: 01/02/2022

Valid until: 30/11/2027

Validity of this certificate must be confirmed by the online register at www.tegova.org

Krzysztof Grzesik
Chairman of the Board of Directors
TEGOVA

Miroslav Bestvina
President
HDSVIP

Hrvatsko društvo sudskih vještaka i procjenitelja (HDSVIP), Frane Petrica 5, HR-10000 Zagreb, Croatia.

2. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA I LITERATURE

- * Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- * Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- * Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14. 81/15, 94/17)
- * Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19 i 125/19)
- * Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19, 67/23)
- * Zakon o zemljišnim knjigama (NN 63/19, 128/22)
- * Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 112/18, 39/22)
- * Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13, 65/17, 14/19)
- * Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 83/15, 42/19 i 73/20)
- * Pravilnik o načinu utvrđivanju obujma građevine za obračun komunalnog doprinosa (NN 15/19)
- * Pravilnik o energetsom pregledu zgrade i energetsom certificiranju (NN 88/17, 72/20, 01/21, 45/21)
- * Posebni propisi Grada Pule

Za potrebe izrade ovog elaborata korištena je sljedeća dokumentacija:

1. e - Izvadak iz zemljišne knjige, zk.uložak br.: 4784, k.o. Pula, stanje na dan 12.11. 2023.
2. e-izvod iz katastarskog plana, stanje na dan 12.11.2023.
3. e-posjedovni list PL 12241, stanje na dan 12.11.2023.

3. ZADATAK

Na temelju Pisanog zadatka naručitelja koji čini prilog Ugovoru o jednostavnoj nabavi Usluge procjene tržišne vrijednosti i izrade procjemenog elaborata za nekretnine u vlasništvu Opće bolnice Pula KLASA: 406-01/23-02/76, URBROJ: 2163-07-04/6-23-11 od 08.11.2023. godine godine izrađena je procjena tržišne vrijednosti nekretnine radi prijenosa vlasništva na Istarsku županiju. Istarska županija, ako osnivač, dalje bi raspolagao nekretninama, a za potrebe organizacije pružanja zdravstvene zaštite u Istarskoj županiji i u druge svrhe, a sve u interesu i cilju općega gospodarskog i socijalnog napretka građana Istarske županije

Predmet procjene je zemljište na tri lokacije unutar kompleksa OB Pula: kompleks zemljišta 1: istočno od parkirališta OB Pula, k.č.br. 663/9 južno od prethodnog kompleksa uz Župansku ulicu te kompleks zemljišta 2. južno od Zagrebačke ulice-nekadašnji glavni ulaz u OB Pula, sve nekretnine upisane su u ZK uložak br. 4784 k.o. Pula.

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

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

Očevid na licu mjesta s izmjerom i fotografiranjem radi izrade ovog elaborata obavljen je 04.11.2023. godine.

Dan kakvoće: dan izrade elaborata

Dan vrednovanja: dan izrade elaborata

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

4. NALAZ

4.1. Lokacija nekretnine

Nekretnine se nalaze unutar kompleksa OB Pula u Puli. na tri lokacije: Kompleks zemljišta 1. nalazi se istočno od parkirališta OB Pula, zona nije komunalno uređena, ima pristup na javnu površinu sa juga (Županska ulica) s Kraške ulice s istoka te sa Santoriove ulice ; zemljište oznake k.č.br. 663/9 k.o. Pula smješteno je južno od Županske; kompleks zemljišta 2: južno od Zagrebačke ulice, nekadašnji glavni ulaz u OB Pula, komunalno opremljeno. Lokaciju nekretnina karakterizira dobra pozicioniranost i atraktivnost u smislu položaja i sadržajne dostupnosti, nalaze se u blizini centra grada ali i u blizini Ulice prekomorskih brigada odnosno primarnih prometnica za ulaz/izlaz iz grada. U blizini lokacije dostupan je javni gradski prijevoz.



izvor: google earth

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

k.o. Pula z.k.ul. 4784
datum: 12.11.2023.

A Posjedovnica -Prvi odjeljak **upisano je*:**

Oznaka	kultura	Površina
k.č.br. 622/1	šuma	2199 m ²
k.č.br. 622/2	šuma	12 m ²
k.č.br. 661/1	vrt	3470 m ²
k.č.br. 661/2	vrt	1249 m ²
k.č.br. 663/1	pašnjak	9625 m ²
k.č.br. 663/7	prolaz	54 m ²
k.č.br. 663/9	pašnjak	4,177 m ²
k.č.br. 664	pašnjak	<i>nije upisana</i> m ²
k.č.br. 665/1	vinograd	<i>nije upisana</i> m ²
k.č.br. 665/2	oranica	<i>nije upisana</i> m ²
k.č.br. 666/11	oranica	1983 m ²

* **ostale k.č. izostavljene, nisu predmet procjene**

B Vlastovnica upisano je:

1. Vlasnički dio: 1/1 OB PULA, OIB: 16089706543, SANTORIOVA ULICA - VIA SANTORIO SANTORIO 24A, PULA 52100 PULA (POLA)

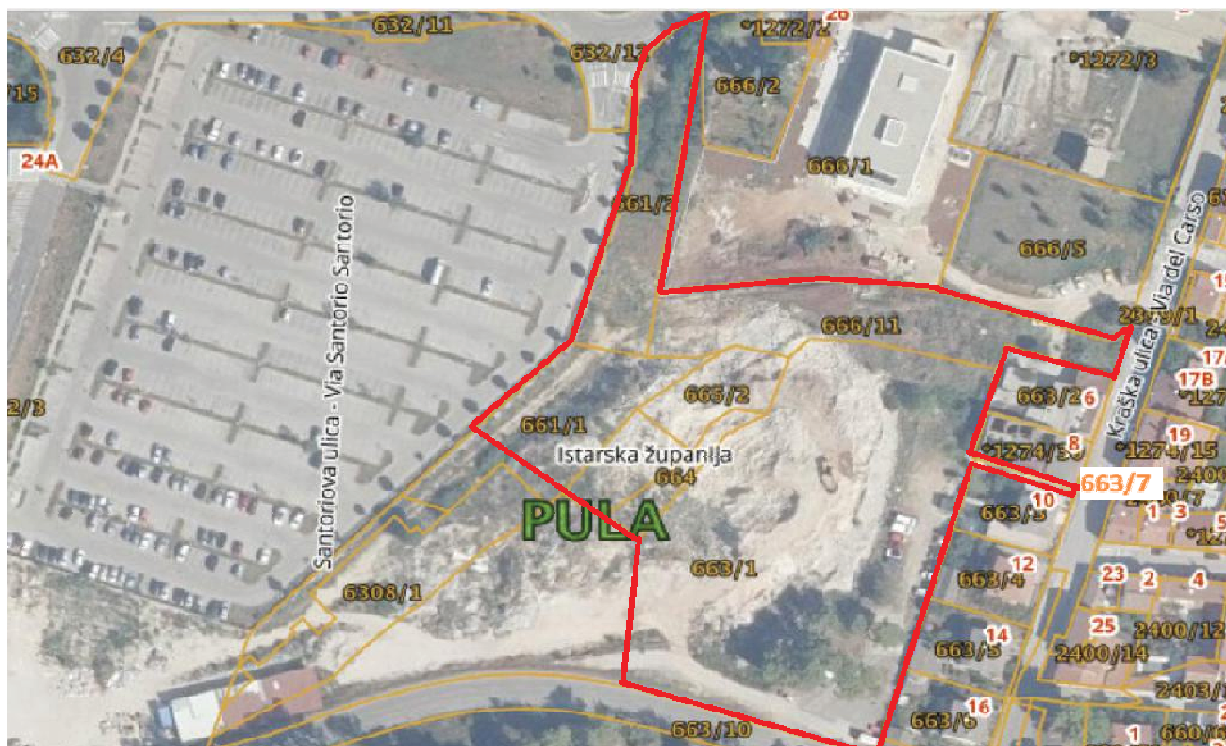
C Teretovnica upisano je**:

5.1 Zaprmljeno 22.12.2015.g. pod brojem Z-14554/2015 UKNJIŽBA, **STVARNA SLUŽNOST na k.č. 661/2**, Temeljem Ugovora o ustanovljenju prava služnosti ovjerenog dana 17. prosinca 2015. godine i Punomoći od 2. ožujka 2015. godine koja se u 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 k.č.br. 661/2, u korist: HEP D.D., OIB: 28921978587, ULICA GRADA VUKOVARA 37, 10000 ZAGREB

** ostali tereti izostavljeni jer se ne odnose na k.č. koji su predmet procjene

4.2.2. Katastar

- k.č. br. 663/7, 2230/3470 dijela k.č. br. 661/1, k.č. br. 664, k.č. br. 661/2, 7625/9625 dijela k.č.br. 663/1, k.č. br. 665/1, k.č. br. 665/2, k.č. br. 666/11 na kopiji katastarskog plana:



-k.č.br. 663/9 k.o. Pula:



-k.č.br.622/1 i k.č.br. 622/2 k.o. Pula:



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

Posjedovni list broj* 12241

stanje na dan 12.11.2023.

k.o. Pula			
622/1	šuma	2,199	m ²
622/2	šuma	12	m ²
661/1	vrt	3,470	m ²
661/2*	vrt	1,138	m ²
663/1	pašnjak	9,625	m ²
663/7	prolaz	54	m ²
663/9	pašnjak	4,177	m ²
664*	pašnjak	288	m ²
665/1*	oranica	425	m ²
665/2*	oranica	567	m ²
666/11	oranica	1,983	m ²

* ostale k.č. izostavljene, nisu predmet procjene

* za k.č.br. 661/2 k.o. Pula u PL je upisana površina od 1.138 m², u zemljišnoj knjizi je upisana površina od 1.249 m². u postupku procjene koristi se površina UPISANA U ZEMLIŠNOJ KNJIZI

* za k.č.br. 664, k.č.br. 665/1, k.č.br. 665/2 k.o. Pula u zemljišnoj knjizi NIJE UPISANA POVRŠINA, u postupku procjene koristi se površina upisana u PL (posjedovnom listu)

4.3. Opis zatečenog stanja

4.3.1. Opis nekretnina

- k.č. br. 663/7, 2230/3470 dijela k.č. br. 661/1, k.č. br. 664, k.č. br. 661/2, 7625/9625 dijela k.č.br. 663/1, k.č. br. 665/1, k.č. br. 665/2, k.č. br. 666/11 k.o. Pula u naravi kompleks zemljišta na čijoj je većoj površini odložen materijal iz iskopa, osim k.č.663/7 k.o. Pula koja je prolaz.

- k.č.br.663/9 k.o. Pula je gradska šuma s djelomično uređenim stazama i parternim površinama

- k.č.br.622/1 i k.č.br. 622/2 k.o. Pula u naravi je uređena površina između Zagrebačke ulice u nekadašnjeg glavnog ulaza u bolnicu (pješačkog), dio je uređen kao zelena površina a dio kao asfaltirani kolni pristup

FOTOGRAFIJE S OČEVIDA

k.č. br. 663/7, 2230/3470 dijela k.č. br. 661/1, k.č. br. 664, k.č. br. 661/2, 7625/9625 dijela k.č.br. 663/1, k.č. br. 665/1, k.č. br. 665/2, k.č. br. 666/11 k.o. Pula u naravi je kompleks zemljišta na čijoj je većoj površini odložen materijal iz iskopa, osim na k.č.br.663/7 k.o. Pula koji je prolaz:



k.č.br. 663/7 k.o. Pula



k.č.br. 663/1 k.o. Pula



k.č.br.663/1 k.o. Pula



k.č.br. 663/1 k.o. Pula



k.č.br. 663/1 k.o. Pula



k.č.br. 666/11 k.o. Pula



k.č.br. 666/11 k.o. Pula



k.č.br. 666/11 k.o. Pula



k.č.br. 666/11 k.o. Pula



k.č.br. 665/2 k.o. Pula



k.č.br. 661/1 k.o. Pula



k.č.br. 665/1 i k.č.br. 664 k.o. Pula



k.č.br. 663/1, k.č.br. 664, k.č.br. 661/1 i
k.č.br. 665/2 k.o. Pula



k.č.br. 663/1, k.č.br. 664, k.č.br. 661/1
k.o. Pula



k.č.br. 661/2 k.o. Pula



k.č.br. 661/2 k.o. Pula

-k.č.br. 663/9 k.o. Pula, gradska šuma, dijelom uređena:



- k.č.br.622/1 i k.č.br. 622/2 k.o. Pula u naravi je uređena površina između Zagrebačke ulice u nekadašnjeg glavnog ulaza u bolnicu (pješačkog), dio je uređen kao zelena površina a dio kao asfaltirani kolni pristup:





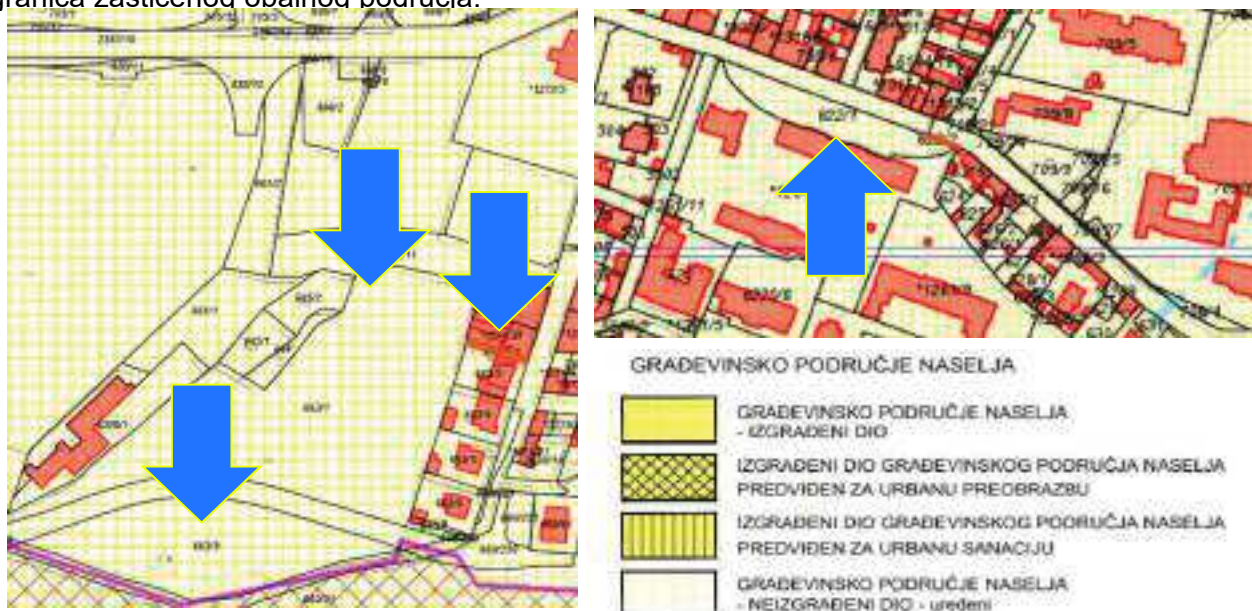
4.3.2. Uporabno svojstvo nekretnina

Nekretnine se nalaze unutar kompleksa Opće bolnice Pula, lokacija šireg gradskog centra, područje MO Gregovica.

Za predmetno područje na snazi je **Prostorni plan uređenja Grada Pule** (Službene novine Grada Pule br. 12/06, 12/12, 5/14, 8/14-pročišćeni tekst, 7/15, 10/15-pročišćeni tekst, 5/16, 8/16-pročišćeni tekst, 2/17, 5/17, 8/17-pročišćeni tekst, 20/18, 1/19-pročišćeni tekst, 11/19, 13/19-pročišćeni tekst) i **Generalni urbanistički plan Pule** (Službene novine Grada Pule br. 5a/08, 12/12, 5/14, 8/14-pročišćeni tekst, 10/14, 13/14, 19/14-pročišćeni tekst, 7/15, 9/15-pročišćeni tekst, 2/17, 5/17, 9/17-pročišćeni tekst, 20/18, 2/19-pročišćeni tekst, 8/19, 11/19, 8/20, 3/21, 4/21 i 6/21-pročišćeni tekst, **nekretnina se nalazi unutar granica građevinskog područja-izgrađeni dio, prema GUP-u Grada Pule u zoni namjene D2, D3, D4, D5, D6, D7, D9.**

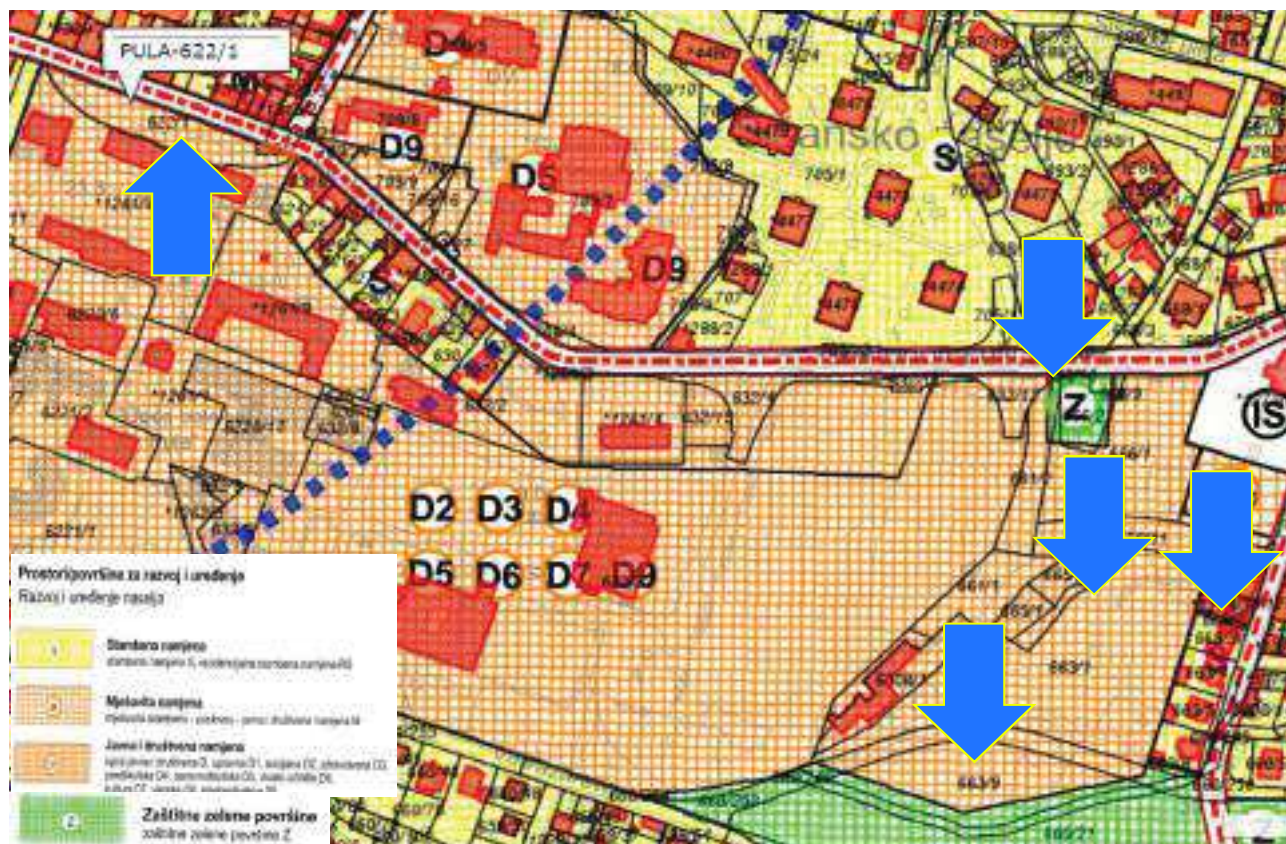
Prostorni plan uređenja grada Pule :

5.2. Kartografski prikaz Građevinsko područje k.o. Pula: PPU Grada Pula- nekretnina se nalazi unutar granica građevinskog područja, izgrađeni dio, k.č.br. 622/1 i k.č.br. 622/2 k.o. Pula i unutar granica zaštićenog obalnog područja:



Generalni urbanistički plan Pula:

- 1.B. Kartografski prikaz Korištenje i namjena prostora -nekretnine se nalazi unutar zone javne i društvene namjene D, osim k.č.br. 663/7 k.o. Pula koja se nalazi u zoni stambene namjene S te
- dijelom unutar zaštićenog obalnog područja (k.č.br. 622/1 i k.č.br. 622/2 k.o. Pula)
 - dijelom unutar zone zaštitnih zelenih površina Z (k.č.br. 661/2 k.o. Pula)



Odredbama za provedbu GUP-a grada Pule (čl.15-čl.22.) propisano je:
SOCIJALNA NAMJENA (D2)

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

- sve djelatnosti socijalne skrbi,
 - ugostiteljska djelatnost - samo kao djelatnost vezana isključivo uz potrebe zaposlenika i korisnika u osnovnoj djelatnosti građevine,
 - trgovačka djelatnost - trgovina na malo u nespecializiranim prodavaonicama živim namirnicama, prodavaonicama koje su vezane uz prodaju tiska i sličnih artikala srodnih osnovnoj djelatnosti građevine
- ZDRAVSTVENA NAMJENA (D3)

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

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

PREDŠKOLSKA NAMJENA (D4)

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

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

OSNOVNOŠKOLSKA NAMJENA (D5)

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

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

NAMJENA VISOKOG UČILIŠTA (D6)

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

- odgojno - obrazovne djelatnosti: visokoškolsko obrazovanje, obrazovanje odraslih i ostalo obrazovanje, te djelatnosti istraživanja i razvoja
- ugostiteljska djelatnost - samo kao djelatnost vezana isključivo uz potrebe zaposlenika i korisnika u osnovnoj djelatnosti građevine
- kulturne djelatnosti – biblioteka te ostale kulturne djelatnosti vezane uz osnovnu djelatnost
- trgovačka djelatnost – trgovine na malo u specijaliziranim prodavaonicama koje su vezane uz prodaju tiska, uredskog i školskog pribora, knjiga, papira i sličnih artikala srodnih osnovnoj djelatnosti građevine

(2) Unutar površina namjene visoko učilište (D6) mogu se realizirati studentski centri i studentski domovi.

NAMJENA KULTURA (D7)

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

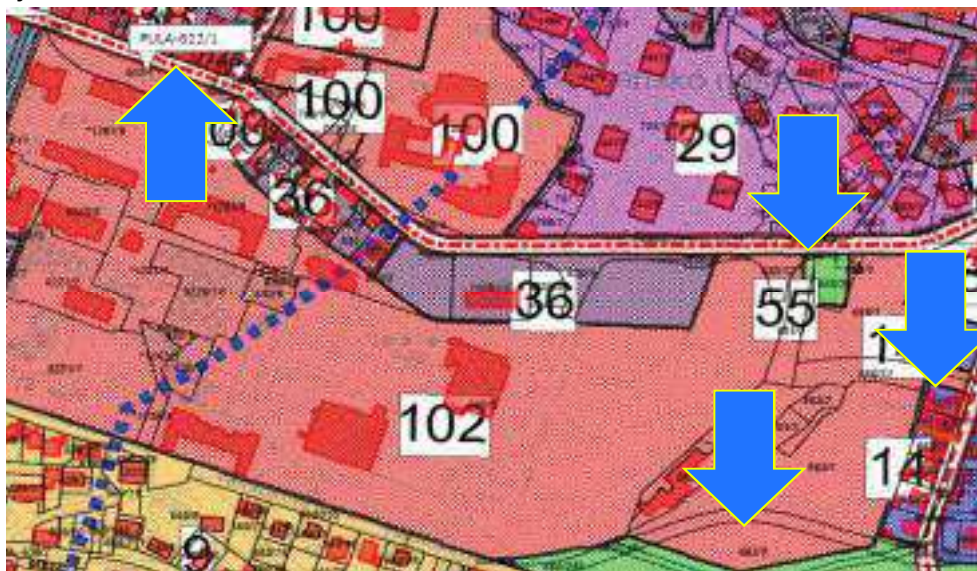
- kulturne djelatnosti: knjižnice, arhivi, muzeji i ostale kulturne djelatnosti, filmske i video djelatnosti, radijske i televizijske djelatnosti, djelatnosti novinskih agencija, zabavne djelatnosti osim djelatnosti sajмова i zabavnih parkova i sve ostale kulturne djelatnosti
- ugostiteljska djelatnost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

SREDNJOŠKOLSKA NAMJENA (D9)

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

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

4.3. Kartografski prikaz Način gradnje -nekretnine se nalaze unutar zone 102, osim k.č.br. 663/7 k.o. koja se nalazi u načinu gradnje 14, dio k.č.br. 661/2 k.o. Pula unutar zone zaštitnih zelenih površina Z, način gradnje 55



TABLICA LOKACIJSKIH UVJETA I NAČINA GRAĐENJA GRAĐEVINA SVIH NAMJENA						
oznaka zone	zona	min površina izgrađenosti (m ²)	max površina izgrađenosti (m ²)	max koeficijent izgrađenost	najviša visina (m)	najveći broj nadzemnih etaža
102	G	200	15000	0.5	36	13
14	A/C	70	200	0.4	10	3
55	uređenje parterne površine	-	postojeća	-	postojeća	-

Odredbama za provođenje Generalnog urbanističkog plana Pula propisano je:

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

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

ZONA A/C. – područja mješovite gradnje slobodnostojećih i poluugrađenih ili ugrađenih građevina malih gabarita Unutar ovih zona omogućava se gradnja građevina urbane morfologije i tipologije A. i građevina urbane morfologije i tipologije C. Mogućnost gradnje građevina urbane morfologije i tipologije C. u zonama A/C u slučajevima kada susjedna građevna čestica nije izgrađena ili kada je na susjednoj građevnoj čestici izgrađena postojeća slobodnostojeća građevina uvjetuje se ishodovanjem ovjerene pisane suglasnosti vlasnika te susjedne građevne čestice. U slučaju da je na susjednoj građevnoj čestici izgrađena poluugrađena osnovna građevina, bez obzira na kojoj strani građevne čestice, na planiranoj građevnoj čestici može se graditi građevina urbane morfologije i tipologije C. bez potrebe ishodovanja suglasnosti vlasnika susjedne građevne čestice.

A. SLOBODNOSTOJEĆE GRAĐEVINE MALIH GABARITA: slobodnostojeće građevine malih gabarita s 1 – 4 funkcionalne jedinice, koje su od svih granica vlastite građevne čestice, osim ulične, udaljene minimalno 4 metra.

C. POLUUGRAĐENE I UGRAĐENE GRAĐEVINE MALIH GABARITA: građevine tipa dvojne građevine, atrijske građevine i nizovi s 1 – 4 funkcionalne jedinice, kojima je udaljenost slobodnih strana od svih granica vlastite građevne čestice, osim ulične, minimalno 4 metra. U slučaju kada se građevina samo dijelom jedne strane nalazi na granici sa susjednom građevnom česticom, preostali dio te strane mora biti udaljen kako je to ovim odredbama za provedbu GUP-a propisano za udaljenost slobodne strane odnosno minimalno 4 m od granice vlastite građevne čestice. U slučaju kada je susjedna građevina sa legalnim otvorima izvedena na granici, potrebno je na toj strani izvesti slobodnu stranu građevine na propisanoj udaljenosti slobodnih strana odnosno minimalno 4m ili svjetlik.

ZONA UREĐENE PARTERNE POVRŠINE - Područja unutar kojih nije moguća gradnja građevina visokogradnje.

4.3.3. Opremljenost (prometnice, infrastruktura)

Promet-kolni pristup:

Nekretnine, bilo kao pojedinačne ili kao gromade zemljišta, imaju pristup na javne površine

Infrastruktura:

Infrastruktura je izgrađena u javnim površinama, unutar gromada zemljišta nije izgrađena komunalna infrastruktura ni javne površine.

4.3.4. Buka i zagađenje

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

4.5. Opće vrijednosti na tržištu nekretnina

4.5.1. Gospodarsko stanje u Republici Hrvatskoj

Prema prvim ocjenama Eurostata, u razdoblju od srpnja do rujna 2023. gospodarska se aktivnost europodručja blago smanjila u odnosu na prethodno tromjesečje, a anketni podaci upućuju na to da bi ekonomska aktivnost mogla ostati slaba i krajem godine. HNB-ova ocjena kretanja realnog BDP-a Hrvatske za treće tromjesečje malo je povoljnija u odnosu na prethodne procjene, pa bi se tekuća aktivnost mogla samo blago smanjiti (0,2%). Realni BDP mogao bi se tako u razdoblju od srpnja do rujna ove godine povećati za 2,0% u odnosu na isto razdoblje lani. Industrijska se proizvodnja u rujnu relativno snažno povećala na mjesečnoj razini, pri čemu je ostvaren snažan rast proizvodnje kapitalnih proizvoda i netrajnih proizvoda za široku potrošnju, ali je i nadalje, zbog nepovoljnih kretanja u prethodna dva mjeseca, industrijska proizvodnja prosječno bila niža u odnosu na ostvarenja iz drugog tromjesečja. Nakon stagnacije u srpnju i kolovozu, izrazito povoljna kretanja u rujnu zabilježio je i promet od trgovine na malo te se tako nastavio njegov rast na tromjesečnoj razini. Rast realnog prometa od trgovine na malo podržao je nastavak rasta zaposlenosti i realnih plaća, iako su i na pokazateljima s tržišta rada vidljivi prvi znaci usporavanja gospodarske aktivnosti. Građevinska aktivnost u srpnju i kolovozu također je porasla u odnosu na prosjek razdoblja od travnja do lipnja, pri čemu je porastao obujam radova na zgradama, a pao obujam radova na ostalim građevinama. (izvor: <https://www.hnb.hr/documents/20182/4788223/hbilt287.pdf/1215d6c2-ec07-da70-d301-bc52a97327f1>)

Tražene cijene nekretnina po prvi puta ove godine zabilježile su pad, navodi se u analizi Bazaar Analytics, stranice koja prati i analizira cijene nekretnina objavljene na nekoliko nekretninskih portala u Hrvatskoj. Prema Bazaar Analyticsu, prosječna tražena cijena na razini države zabilježila je pad u srpnju od 2,7 posto.

Pad traženih cijena vidljiv je u gotovo svim županijama, a oglašene cijene pale su i na najvećem nekretninskom tržištu – zagrebačkom. U usporedbi s lipnjem, tražene cijene kuća i stanova u Zagrebu su niže 2,51 posto, s tim da je znatno veći pad oglašanih cijena kuća (7,7 posto), nego stanova (0,25 posto). Prosječna cijena četvornog metra kuće u Zagrebu u srpnju je iznosila 1644 eura, a stana 2989 €. Idući pad cijene stanova vidljiv je u Zagrebačkoj županiji, dok su tražene cijene kuća niže 5,22 posto, pa se tako za kvadratni metar kuće u toj županiji u prosjeku traži 1095 €.

I većina priobalnih županija bilježi pad – tražene cijene stanova i kuća niže su 4,04 posto u Primorsko-goranskoj, 3,74 posto u Dubrovačko-neretvanskoj, 2,01 posto u Istarskoj, 0,92 u Šibensko-kninskoj, dok Splitsko-dalmatinska i Zadarska i dalje imaju blagi rast cijena (s tim da su u svim navedenim županijama pale tražene cijene kuća, od 5,4 posto u Zadarskoj do visokih 11,38 posto u Dubrovačko-neretvanskoj županiji, a cijene stanova povećane su samo u Splitsko-dalmatinskoj i Šibensko-kninskoj županiji). izvor: <https://lidermedia.hr/tvrtke-i-trzista/prvi-put-ove-godine-zabiljezen-pad-trazenih-cijena-nekretnina-152496>

4.5.2. Tržište ponuđenih nekretnina na području

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

Pregledom baze podataka e-nekretnina na navedenom području nisu pronađeni podaci o prodanim nekretninama - građevinskim zemljištima javne i društvene namjene koje bi se smatrale pogodnim poredbenim nekretninama. Pregledom baze podataka e-nekretnine poredbene nekretnine pronađene su na području Grada Zagreba-Dugave, zemljište za gradnju ortopedske bolnice.

Podaci o prodanim nekretninama- građevinskim zemljištima stambene namjene koji se mogu smatrati poredbenim nekretninama pronađeni su u bazi e-nekretnina. Sve poredbene nekretnine jugoistočno su od promatrane, na dijelu između Mutilske i Premanturske ulice.

4.5.3. Indeks cijena stambenih nekretnina

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

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

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

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

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

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

<https://www.hnb.hr/statistika/statisticki-podaci/odabrane-nefinancijske-statistike/indeksi-cijena>

INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA ¹⁾							
HOUSE PRICE INDICES ¹⁾							
Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.							
Users are kindly requested to state the source.							
DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU CROATIAN BUREAU OF STATISTICS		Indeksi (Q 2015 = 100) ²⁾					
		Indices (Q 2015 = 100) ²⁾					
Godina	Tromjesečje	ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
Year	Quarter	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
2020.	Q1	129.25	107.89	132.12	140.79	125.39	109.31
	Q2	130.57	111.34	134.23	142.54	128.30	115.90
	Q3	129.75	110.93	133.35	141.09	126.91	113.35
	Q4	132.95	109.68	137.45	146.45	127.61	119.45
2021.	Q1	134.19	113.37	138.20	145.43	132.80	115.71
	Q2	139.03	118.77	143.00	152.55	134.34	122.17
	Q3	141.44	120.30	145.56	154.60	138.18	122.62
	Q4	144.99	124.98	148.97	158.32	142.51	124.37
2022.	Q1	152.25	136.43	155.53	168.63	147.28	132.32
	Q2	157.94	137.65	162.01	175.12	151.52	140.80
	Q3	162.44	141.23	166.69	182.31	155.80	139.65
	Q4	170.11	145.65	174.95	193.94	160.87	146.19
2023.	Q1	173.56	146.93	178.82	193.34	166.65	154.22
	Q2	179.63	154.70	184.58	199.62	170.88	165.78

5. ODREĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

5.1. ODABIR METODE PROCJENJIVANJA I OBRAZLOŽENJE

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

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.

prihodovna metoda

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

troškova metoda

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

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

Odabir metode procjenjivanja

Uzimajući u obzir sve podatke o nekretninama (građevinska zemljišta) te tržišno dostupne podatke za procjenu vrijednosti nekretnina izabrana je poredbena metoda.

5.2. Izračun vrijednosti

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

5.2.1. Izračun vrijednosti zemljišta

Poredbene nekretnine-zemljište javne i društvene namjene

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

Zemljište površine 1.959 m².

Obilježja:	površina	1959 (m ²)	ICSN:	154.6
	kupoprodajna cijena:	330,000.00 (€)	Zagreb	
	datum ugovora:	12.07.2021.		
	Cijena po m ² :	168.45		

Poredba 2 *IDZKC 1513833, k.o. Zaprudski otok, zemljište za gradnju ortopedske bolnice u Zagrebu, Dugave*

Zemljište- površina 2.666 m²

Obilježja:	površina (NKP)	2666.00 (m ²)	ICSN:	154.6
	kupoprodajna cijena:	533,200.00 (€)	Zagreb	
	datum ugovora:	01.07.2021.		
	Cijena po m ² :	200.00		

Poredba 3 *IDZKC: 1514556, k.o. Zaprudski otok, zemljište za gradnju ortopedske bolnice u Zagrebu, Dugave*

Zemljište površine 761 m²

Obilježja:	površina (NKP)	761.00 (m ²)	ICSN:	154.6
	kupoprodajna cijena:	152,200.00 (€)	Zagreb	
	datum ugovora:	01.07.2021.		
	Cijena po m ² :	200.00		

Aktualni indeks cijena za međuvremensko izjednačavanje: ICSNJadran: **170.86**

Poredbene nekretnine nalaze se u zoni namjene K1 (Generalni urbanistički plan Grada Zagreba,

Službeni glasnik Grada Zagreba br. 12/16), prema uvjetima gradnje na zemljištu je moguća gradnja građevina društvene namjene D, max kis=2,00

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

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

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

1. Obilježja koja utječu na vrijednost procjenjivanih nekretnina u zoni namjene D, način gradnje 102, Kis-max=3.5.

Zemljište se procjenjuje kao gromada-kompleks (tri lokacije), za svaku k.č., ukoliko je na njoj upisan teret služnosti, umanjiti će se vrijednost kao i za k.č. koje se zbog svog oblika i površine s jedne strane te položaja u odnosu na izgrađene građevine i javne površine nisu gradiva građevinska zemljišta .

Uvidom u projektnu dokumentaciju za dogradnju i rekonstrukciju OB Pula na k.č.br. 632/3 k.o. Pula utvrđeno je da je Kis= 0.91 budući da je tijekom gradnje nužno ispuniti i ostale uvjete (interne prometne i pješačke površine, zelene površine i sl). S obzirom na navedeno te nepravilan oblik zemljišta za zemljište namjene D procjenjuje se Kis= 0.91

POREDBENA METODA:	Procjenjivana nekretnina	Poredbena 1	Poredbena 2	Poredbena 3
OSNOVNI ULAZNI PODACI				
Grad-Općina	Pula	Zagreb	Zagreb	Zagreb
Lokacija	Gregovica	Dugave	Dugave	Dugave
Nekretnina	građ.zemlj.- nalog	građ.zemlj. e-nekretnine	građ.zemlj. e-nekretnine	građ.zemlj. e-nekretnine
Izvor podataka		kupoprodaja	kupoprodaja	kupoprodaja
Vrsta podataka	-	12.07.2021.	01.07.2021.	01.07.2021.
Datum transakcije		330,000.00	533,200.00	152,200.00
prodajna/trazena cijena (€)		1,959	2,666	761
Površina	4,177	168.45	200.00	200.00
Cijena po m²				
PROTOK VREMENA				
Indeks cijena nekretnina	170.86	154.60	154.60	154.60
Vremensko usklađenje		1.11	1.11	1.11
Korigirana vrijednost po m2		186.17	221.03	221.03
Kategorija zemljišta - sukladno Pravilniku	I	I	I	I
Prilagodba	1.00	1.00	1.00	1.00
Prilagođena prodajna cijena po m2		168.45	221.03	221.03
FIZIČKI ASPEKTI				
Mogućnost gradnje (kis)* - koeficijent sukladno Pril 11. Prav.*	0.910	2.000	2.000	2.000
Prilagodba		0.660	0.660	0.660
Prilagođena prodajna cijena po m2		111.18	145.88	145.88
RAZVIJENOST				
Indeks razvijenosti	109.804	116.560	116.560	116.560
Prilagodba		0.94	0.94	0.94
Prilagođena prodajna cijena po m2		104.73	137.42	137.42
indikator vrijednosti po m2	127.00	105.00	137.00	137.00

Usklađena vrijednost €/ m²

126

STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN

Odstupanje od prosjeka (apsolutno)		21	-11	-11
Ostupanje od prosjeka (%)		16.67%	-8.73%	-8.73%
Kvadrat odstupanja		441	121	121
σ (standardno odstupanje)	15.09	12.00%	zadovoljava	zadovoljava
2σ (dvostruko standardno odstupanje)	30.18	0.24	zadovoljava	zadovoljava

Procijenjena vrijednost - zemljište namjene D **126 € / m²**

$$Jc-D = 1 * 126 \text{ €/m}^2 = 126 \text{ €/m}^2$$

Poredbene nekretnine-zemljište stambene namjene S

Poredba 1 IDZKC 1890440

zemljište površine 644 m².

Obilježja:	površina	644.00 (m ²)	ICSN:	166.65
	kupoprodajna cijena	60,955.20 (€)	Jadran	
	datum ugovora:	21.02.2023.		
	Cijena po m ² :	94.65		

Poredba 2 IDZKC 1727293

zemljište površina 519 m²

Obilježja:	površina	519.00 (m ²)	ICSN:	151.52
	kupoprodajna cijena	47,644.20 (€)	Jadran	
	datum ugovora:	12.04.2022.		
	Cijena po m ² :	91.80		

Poredba 3 IDZKC 1731583

zemljište površine 559 m²

Obilježja:	površina	559.00 (m ²)	ICSN:	132.8
	kupoprodajna cijena	51,316.20 (€)	Jadran	
	datum ugovora:	01.02.2021.		
	Cijena po m ² :	91.80		

Aktualni indeks cijena za međuvremensko izjednačenje **ICSN: 170.86**
Jadran

Podaci o poredbenim nekretninama evidentirani su podaci u sustavu e-nekretnine, iste su namjene i načina gradnje prema prostornoplanskoj dokumentaciji kao i promatrana nekretnina, k.č.br. 663/7 k.o. Pula (namjena S, način gradnje građevina tipa A/C, prema uvjetima gradnje zona načina gradnje 4), poredbene nekretnine zemljišta su II kategorije-gradiva građevinska zemljišta, nije izgrađena komunalna infrastruktura i javne površine, koeficijent udjela u odnosu na zemljišta I kategorije 0.80. U zoni načina gradnje 4 maksimalni koeficijent izgrađenosti iznosi 0.40 ali ne više od 250 m² a maksimalni broj etaža je 3; slijedom navedenog za svaku od poredbenih nekretnina izračunat je Kis. S obzirom na oblik i površinu poredbenih nekretnina od zemljišta je moguće formirati građevne čestice s maksimalnim kis-om=0.4*3=1.20.

POREDBENA METODA	Procjenjivana nekretnina	Poredbena 1	Poredbena 2	Poredbena 3
OSNOVNI ULAZNI PODACI				
Grad-Općina	Pula	Pula	Pula	Pula
Lokacija	MO Gregovica	MO Gregovica	MO Gregovica	MO Gregovica
Nekretnina	građ.zemljište	građ. zemljište	građ.zemljište	građ.zemljište
Izvor podataka	nalog	e nekretnine	e-nekretnine	e-nekretnine
Vrsta podataka	-	kupoprodaja	kupoprodaja	kupoprodaja
Datum transakcije		21.02.2023.	12.04.2022.	01.02.2021.
prodajna/trazena cijena (€)		60,955.20	47,644.20	51,316.20
Površina	54	644.00	519.00	559.00
Cijena po m ²		94.65	91.80	91.80
PROTOK VREMENA				
Indeks cijena nekretnina	170.86	166.65	151.52	132.80
Vremensko usklađenje		1.03	1.13	1.29
Korigirana vrijednost po m2		97.04	103.52	118.11
Kategorija zemljišta-sukladno Pravilniku	I	II, k=0.80	II, k=0.80	II, k=.80
Prilagodba	1.00	1.25	1.25	1.25
Prilagođena prodajna cijena po m2		121.30	129.40	147.64
FIZIČKI APSEKTI				
Mogućnost gradnje kis	1.200	1.200	1.200	1.200
Prilagodba		1.00	1.00	1.00
Prilagođena prodajna cijena po m2		121.30	129.40	147.64
indikator vrijednosti po m2	132.78	121.30	129.40	147.64
Usklađena vrijednost €/ m ²	133.00			

STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN					
Odstupanje od prosjeka (apsolutno)			12	4	-15
Ostupanje od prosjeka (%)			8.80%	2.71%	-11.01%
Kvadrat odstupanja			136.89	12.96	214.3296
σ (standardno odstupanje)	11.02	8.00%	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava
2 σ (dvostruko standardno odstupanje)	22.04	0.16	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava

$$J_{c-s} = 1 * 133.00 \text{ €/m}^2 = \mathbf{133.00 \text{ €/m}^2}$$

Obilježja promatranih nekretnine, s obzirom na oblik, površinu i mogućnost korištenja, pristup na javnu površinu zemljišta umanjenja. Nekretnine su grupirane s obzirom na lokacije/gromade:

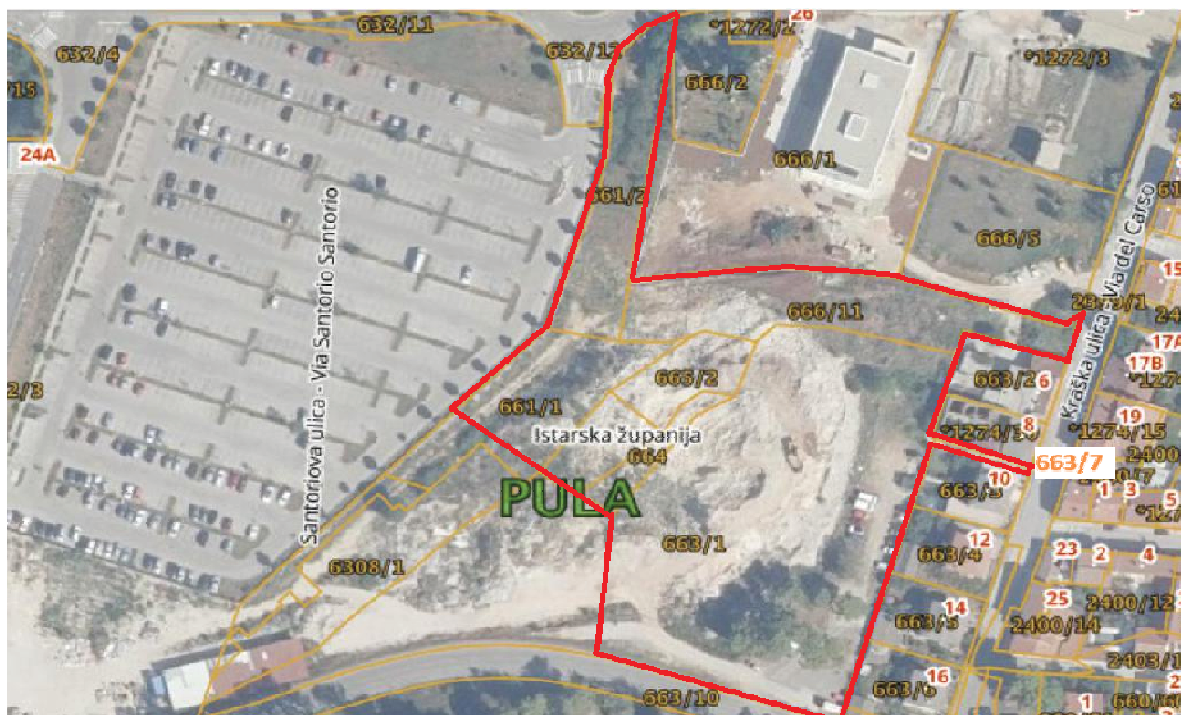
a)

zemljišno knjižna čestica	namjena	udio koji se procjenjuje	Površina k.č. ukupna (m ²)	Površina k.č. koje se procjenjuje (m ²)	Kategorija zemljišta/ koeficijent udjela
663/9	D	1/1	4,177	4,177	I 1.00
Ukupno (m ²)				4,177	



Zemljište je I kategorije, smješteno uz Župansku ulicu

zemljišno knjižna čestica	namjena	udio koji se procjenjuje	Površina k.č. ukupna (m ²)	Površina k.č. koje se procjenjuje (m ²)	Kategorija zemljišta/ koeficijent udjela	
663/7	S	1/1	54	54	II	0.65
661/1	D	2230/3470	3,470	2,230	I	1.00
664	D	1/1	288	288	I	1.00
661/2	D Z	1/1	1,249	1,249	II	0.65
663/1	D	7625/9625	9,625	7,625	I	1.00
665/1	D	1/1	425	425	I	1.00
665/2	D	1/1	567	567	I	1.00
666/11	D	1/1	1,983	1,983	I	1.00
Ukupno (m ²)				14,421		



Sve nekretnine, osim k.č.br. 661/2 k.o. Pula (koja se dijelom nalazi i u zoni zaštitnih zelenih površina Z) te k.č.br. 663/7 k.o. Pula (koja se nalazi u zoni stambene namjene S), nalaze se unutar zone javne i društvene namjene D, zemljišta su I kategorije

Kako se k.č.br. 661/2 dijelom nalazi u zoni namjene Z te kako je na istoj, cijelom duljinom, u širini od 1.00 m zasnovana služnost elektroenergetske kablovne infrastrukture procjenjuje se kao zemljište II kategorije s koeficijentom udjela u odnosu na zemljište I kategorije od 0.65. Zasnovana služnost je bez naknade. S obzirom na lokaciju i oblik (uska površina) na zemljištu nije moguće graditi građevine visokogradnje.

K.č.br. 663/7 k.o. Pula nalazi se u zoni stambene namjene S, uski je pješački prolaz između zgrada izgrađenih u Kraškoj ulici, zemljište je II kategorije, oblikom i površinom negradivo građevinsko zemljište, koeficijent udjela u odnosu na zemljište I kategorije 0.65.

zemljišno knjižna čestica	namjena	udio koji se procjenjuje	Površina k.č. ukupna (m ²)	Površina k.č. koje se procjenjuje (m ²)	Kategorija zemljišta/ koeficijent udjela	
					II	0.65
622/1	D	1/1	2,199	2,199	II	0.65
622/2	D	1/1	12	12	II	0.65
Ukupno (m ²)			2,211	2,211		



K.č.br. 622/1 i k.č.br. 622/2 k.o. Pula nalazi se uz Zagrebačku ulicu, nepravilna površina ispred nekadašnjeg glavnom pješačkog ulaza u bolnicu, u naravi je uređena zelena površina s asfaltiranim pješačkim i kolnim površinama. S obzirom na oblik i lokaciju nije pogodna za gradnju građevina visokogradnje, zemljište je II kategorije, koeficijent udjela u odnosu na zemljište I kategorije 0.65.

Vrijednost zemljišta :

Jc- I kat D	=	1	*	126	€/m ²	=	126	€/m ²
Jc- I kat.S	=	1	*	133	€/m ²	=	133	€/m ²

k.č. u k.o. Pula	namjena	Površina koji se procjenjuje (m ²)	jedinična vrijednost Jc-I kat. (€/m ²)	koeficijent udjela u odnosu na I kat.	Ukupna vrijednost (€)
663/9	D	4,177	126	1.00	526,302.00 €
663/7	S	54	133	0.65	4,668.30 €
661/1	D	2,230	126	1.00	280,980.00 €
664	D	288	126	1.00	36,288.00 €
661/2	D Z	1,249	126	0.65	102,293.10 €
663/1	D	7,625	126	1.00	960,750.00 €
665/1	D	425	126	1.00	53,550.00 €
665/2	D	567	126	1.00	71,442.00 €
666/11	D	1,983	126	1.00	249,858.00 €
622/1	D	2,199	126	0.65	180,098.10 €
622/2	D	12	126	0.65	982.80 €
UKUPNO		20,809			2,467,212.30 €

6. ZAKLJUČAK O PROCJENJENOJ VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

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

Temeljem prethodno navedenih podataka o nekretninama koje su predmet procjene:

na dan kakvoće: dan izrade elaborata

na dan vrednovanja: dan izrade elaborata

dajem mišljenje o procjenjenoj vrijednosti nekretnina:

k.č..br. 639/9, k.č.br. 663/7, 2230/3470 dijela k.č.br. 661/1, k.č.br. 664, k.č.br. 661/2, 7625/9625 dijela k.č.br.663/1, k.č.br. 665/1, k.č.br. 665/2, k.č.br. 666/11, k.č.br. 622/1 i k.č.br. 622/2 ukupne površine koja se procjenjuje od 20.809 m²:

zaokruženo

2,470,000.00 €

Navedeni iznosi ne sadrže poreze.

Procjenu izradila :

Ana Hećimović, dipl.ing.građ.

stalni sudski vještak graditeljske struke,
područje arhitektura i procjene nekretnina

ANA

HEĆIMOVIĆ

Digitally signed by

ANA HEĆIMOVIĆ

Date: 2023.11.17

12:08:49 +01'00'

7. IZJAVA PROCJENITELJA:

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

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

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

Ana Hećimović, dipl.ing.građ.

stalni sudski vještak graditeljske struke,

područje arhitektura i procjene nekretnina

ANA

HEĆIMOVIĆ

Digitally signed by

ANA HEĆIMOVIĆ

Date: 2023.11.17

12:09:11 +01'00'

8 PRILOZI DOKUMENTACIJA



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Puli-Pola
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL PULA
Stanje na dan: 12.11.2023. 07:41

Katastarska općina: 324256, PULA

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

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 4784

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	622/1	ŠUMA			2199	
2.	622/2	ŠUMA			12	
3.	632/4	ULICA, VRT			1432	
4.	632/7	SANTORIOVA ULICA DVORIŠTE			121 121	
5.	661/1	VRT			3470	
6.	661/2	VRT			1249	
7.	661/3	SANTORIOVA ULICA PAŠNJAK			407 407	
8.	663/1	SANTORIOVA ULICA PAŠNJAK			9625 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 ZGR.	DVORIŠTE			412	
18.	1272/1 ZGR.	ŠTALA, DVORIŠTE			1635	
19.	6308/1	SANTORIOVA ULICA ZGRADA (OPĆE), Pula, SANTORIOVA ULICA 24A			1604 1604	
		UKUPNO:			32824	

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: 324256, PULA

Verificirani ZK uložak
Broj ZK uložka: 4784

DRUGI ODJELJAK

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

B

Vlastovnica

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

C

Teretovnica

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

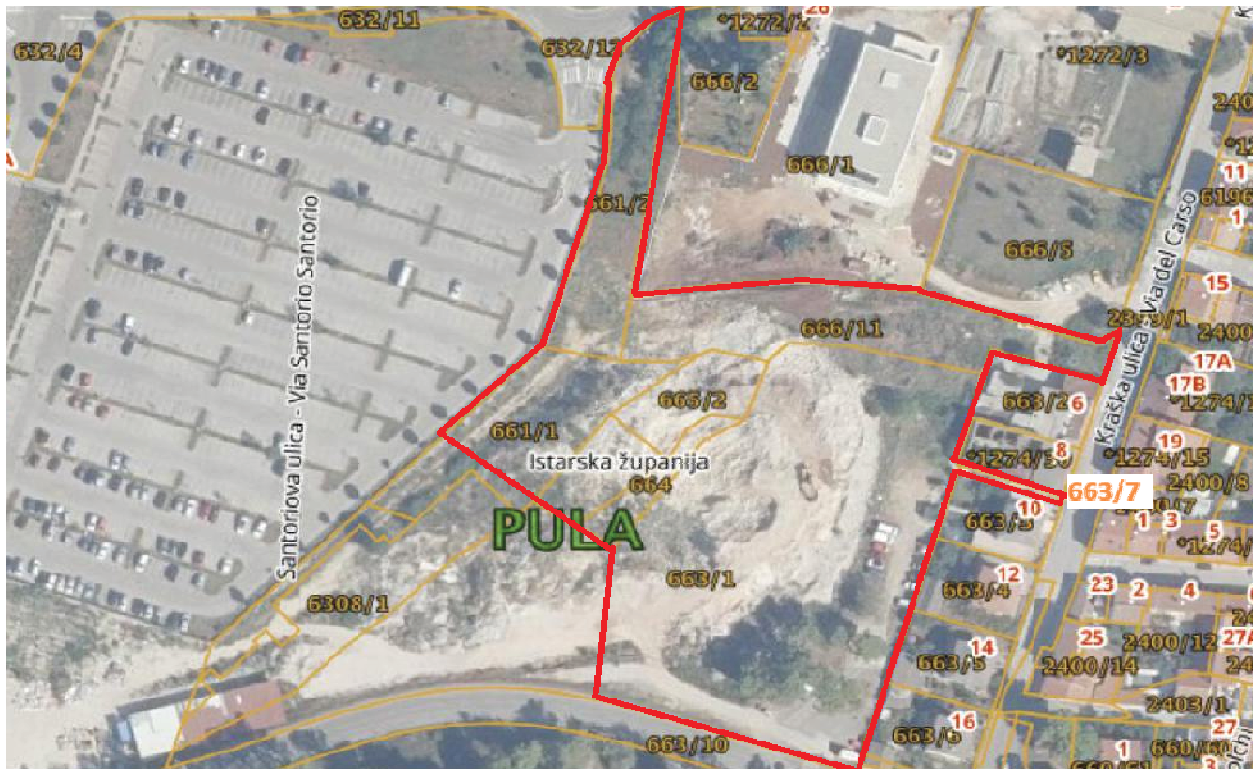
IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: 324256, PULA

Verificirani ZK uložak
Broj ZK uložka: 4784C
Teretovnica

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

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 12.11.2023.





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

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. PULA
k.č.br.: 663/1

Stanje na dan: 12.11.2023.

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:2000
Izvorno mjerilo 1:1250





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

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. PULA
k.c.br.: 622/1

Stanje na dan: 12.11.2023.

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvoeno mjerilo 1:1250





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

Stanje na dan: 12.11.2023. 09:49

NESLUŽBENA KOPIJA

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: PULA (Mbr. 324256)

Posjedovni list: 1224I

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	OPĆA BOLNICA PULA, ZAGREBAČKA ULICA - VIA ZAGABRIA 30, PULA 52100 PULA (POLA), HRVATSKA (VLASNIK)	16089706543
	SVEUČILIŠTE JURJA DOBRILE U PULI, PRERADOVIĆEVA ULICA - VIA PETAR PRERADOVIĆ 1, PULA 52100 PULA (POLA), HRVATSKA (NOSITELJ PRAVA GRAĐENJA)	61738073226

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		622/1	GREGOVICA	2199	39		
			ŠUMA	2199			
		622/2	GREGOVICA	12	39		
			ŠUMA	12			
		632/2	SANTORIOVA ULICA	3687	40		
			BOLNICA	438			
			DVORIŠTE	3195			
			IZGRAĐENO ZEMLJIŠTE	54			
		632/3	SANTORIOVA ULICA	58856	40		
			BOLNICA	1642			
			BOLNICA	1835			
			BOLNICA	1063			
			IZGRAĐENO ZEMLJIŠTE	37			
			DVORIŠTE	54119			
			IZGRAĐENO ZEMLJIŠTE	66			
			IZGRAĐENO ZEMLJIŠTE	55			
			IZGRAĐENO ZEMLJIŠTE	39			
		632/4	SANTORIOVA ULICA	1227	40		
			VRT	206			
			ULICA	1021			
		632/6	SANTORIOVA ULICA	885	40		
			DVORIŠTE	676			
			IZGRAĐENO ZEMLJIŠTE	209			

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		632/7	SANTORIOVA ULICA	121	40		
			DVORIŠTE	121			
		632/8	SANTORIOVA ULICA	660	40		
			IZGRAĐENO ZEMLJIŠTE	432			
			DVORIŠTE	228			
		632/9	ZAGREBAČKA ULICA	217	40		
			DVORIŠTE	175			
			IZGRAĐENO ZEMLJIŠTE	42			
		632/10	SANTORIOVA ULICA	114	40		
			DVORIŠTE	114			
		632/11	SANTORIOVA ULICA	266	40		
			VRT	266			
		632/12	SANTORIOVA ULICA	655	40		
			VRT	283			
			DVORIŠTE	372			
		632/15	SANTORIOVA ULICA	674	40		
			DVORIŠTE	674			
		661/1	ZAGREBAČKA ULICA	3470	40		
			VRT	3470			
		661/2	SANTORIOVA ULICA	1138	40		
			VRT	1138			
		661/3	SANTORIOVA ULICA	407	40		
			PAŠNJAK	407			
		663/1	SANTORIOVA ULICA	9625	40		
			PAŠNJAK	9625			
		663/7	GREGOVICA	54	51		
			PROLAZ	54			
		663/9	GREGOVICA	4177	40		
			PAŠNJAK	4177			
		663/10	GREGOVICA	1724	40		
			PAŠNJAK	1724			
		664	GREGOVICA	288	40		
			PAŠNJAK	288			
		665/1	GREGOVICA	425	40		
			ORANICA	425			
		665/2	GREGOVICA	567	40		
			ORANICA	567			
		666/1	SANTORIOVA ULICA	4431	40		
			ORANICA	4431			
		666/9	SANTORIOVA 26	13	40		
			OBIT.ST.ZGR.	13			
		666/11	SANTORIOVA ULICA	1983	40		
			ORANICA	1983			
*		1258/3	GREGOVICA	412	39		
			DVORIŠTE	412			

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
*		1261/1	ZAGREBAČKA ULICA	3316	39,40		
			DVORIŠTE	3316			
*		1261/9	ZAGREBAČKA ULICA	5249	39,40		
			BOLNICA	5249			
*		1261/11	ZAGREBAČKA ULICA	78	39,40		
			DVORIŠTE	78			
*		1262/3	ZAGREBAČKA ULICA	517	40		
			DVORIŠTE	517			
		6220/8	Zagrebačka ulica - Via Zagabria	9588	39,40		Pravo građenja upisano u posjedovni list broj 16369
			ZEMLJIŠTE POD ZGRADAMA	14			
			DVORIŠTE	260			
			ZEMLJIŠTE POD ZGRADAMA	509			
			ZEMLJIŠTE POD ZGRADAMA	777			
			DVORIŠTE	6767			
			ZEMLJIŠTE POD ZGRADAMA	1261			
		6220/10	SANTORIOVA ULICA	2959	39,40		
			DVORIŠTE	1225			
			IZGRAĐENO ZEMLJIŠTE	1734			
		6308/1	SANTORIOVA ULICA	1604	40		
				ZGRADA (OPĆE), Pula, SANTORIOVA ULICA 24A			
Ukupna površina katastarskih čestica				121598			

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

Hrvatska elektroprivreda d.d. Zagreb, Ulica grada Vukovara 37, Zagreb, OIB 28921978587, zastupana po direktoru ELEKTROISTRE PULA, mr. sc. Zvonko Lovrić dipl.oec., u HEP-Operator distribucijskog sustava d.o.o. (u daljnjem tekstu: "Korisnik")

OPĆA BOLNICA PULA, OIB 16099706549, Zagrebačka ulica 30, 52100 Pula zastupana po sanacijskoj upraviteljici Ireni Hršić, OIB OIB: 01981799972, Ulica Menacrja Friska 7, kao vlasnik nekretnina (u daljnjem tekstu: "Vlasnik")

sklapaju slijedeći

UGOVOR O USTANOVLENJU PRAVA SLUŽNOSTI

Članak 1.

Korisnik i Vlasnik su suglasni da sklope ovaj Ugovor o ustanovljenju prava služnosti radi polaganja i održavanja elektroenergetske kablovne infrastrukture 35 kV kabla TS 35/10 kV „Gregovica“ – TS 35/10 kV „Centar“ – TS 35/10 kV „Pula Zapad“ – 1. faza, na nekretninama k.č. br. 661/2, k.č. br. 632/4 i k.č. br. 661/3, sve k o Pula, u vlasništvu vlasnika.

Članak 2.

Vlasnik jamči da su nekretnine iz članka 1. ovog Ugovora u njegovom vlasništvu te da se osim njega ne mogu pojaviti drugi vlasnici kao bilo kakvi potražitelji prema korisniku.

Članak 3.

Vlasnik dozvoljava Korisniku zasnivanje prava služnosti na nekretninama iz članka 1. ovog Ugovora, radi polaganja i održavanja elektroenergetskog objekta iz članka 1. ovog Ugovora, u smjeru i pojasu prikazanom na posebnoj geodetskoj podlozi koja je sastavni dio ovog Ugovora.

Ugovorne stranke su suglasne da pojas širine služnosti na nekretnini iz članka 1. ovog Ugovora iznosi 1 m

Članak 4.

Na temelju ovog Ugovora, Vlasnik dozvoljava Korisniku, da može bez ikakvih daljnjih odobrenja i prvola Vlasnika ishoditi u zemljišnim knjigama na svoje ime uknjižbu prava služnosti radi polaganja i održavanja elektroenergetskog objekta iz članka 1. ovog Ugovora, a na teret nekretnina opisanih u članku 1. Ugovora.

Korisnik preuzima obvezu da će nakon eventualnih interventnih radova na objektu iz članka 1. ovog Ugovora, nakon izvršenih radova vratiti teren u prvobitno stanje.

Članak 5.

Vlasnik i Korisnik su suglasni da sve troškove vezane uz sastav ovog Ugovora snosi Korisnik u cijelosti, kao i troškove zemljišno-knjižnog upisa prava služnosti na nekretninama navedenim u članku 1. ovog Ugovora.

Članak 6.

Ugovorne strane za sve eventualne sporove koji mogu nastati iz ovog Ugovora određuju nadležnost Općinskog Suda u Puli.

Ovaj Ugovor je objema ugovornim stranama protumačen, te na njega nemaju nikakvih primjedbi.

[Handwritten signature]



Ovaj Ugovor sastavljen je u 2 (dva) istovjetna primjerka od kojih 1 (jedan) za javnog bilježnika, a 1 (jedan) za potrebe ovjere 2 (dvije) preslike Ugovora, od kojih izvornik Ugovora i 1 (jednu) presliku Ugovora dobiva Korisnik, a Vlasnik 1 (jednu) presliku.

Članak 7.

Ugovorne strane prihvaćaju sva prava i obveze iz ovog Ugovora te ga u znak toga vlastoručno potpisuju.

U Puli, _____ 2015

ZA KORISNIKA:

HEP-d.d.
zastupan po direktoru
ELEKTROISTRE PULA



mr. sc. Zvonko Lović, dipl. oec.



ZA VLASNIKA:

OPĆA BOLNICA PULA
zastupana po
sanacijskoj upraviteljici



Irena Hrštic



U Puli, 11.02.16
U Puli, 11.02.16





Ja, javni bilježnik **Denis Krajcar** iz Pule - Pula, Flanatička 10, potvrđujem da je stranka:

OPĆA BOLNICA PULA, OIB 16089706543, Pula, Zagrebačka 30, zastupano po sanacijskoj upraviteljici **Irena Hrštić**, OIB: 0198179997, s adresom Pula, Marulićeva 12, čiju sam istovjetnost utvrdio uvidom u osobnu iskaznicu broj 104953909, izdanu od PU Istarska, a, čiju sam ovlast za zastupanje utvrdio uvidom obavljenim elektronskim putem u objavljene podatke iz sudskog registra trgovačkih društava u RH, na današnji dan (deponiran potpis u OU-522/13)

u mojoj nazočnosti priznala potpis na ispravi kao svoj.
Potpis na ispravi je istinit.

Po čl. 27/4 Zakona o javnom bilježništvu javni bilježnik nije odgovoran za sadržaj pismena na kojem ovjerava potpis.

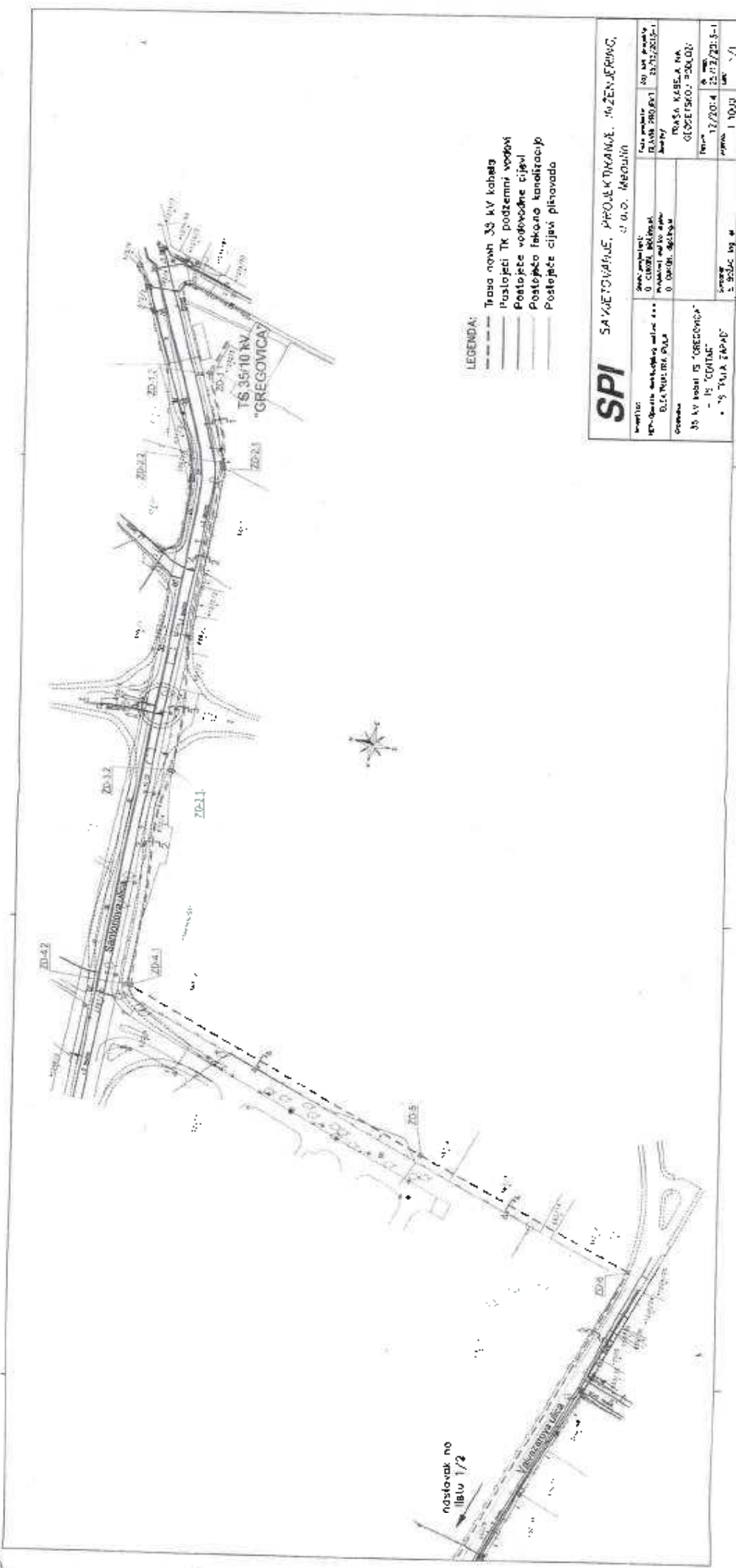
Javnobilježnička pristojba za ovjeru po Tbr.11 st.4 ZJP naplaćena u iznosu od 10,00 kn. Biljezi naljepjeni i poništeni na ispravi koja ostaje u arhivi.
Javnobilježnička nagrada po čl.19 PPJT zaračunata u iznosu od 30,00 kn. Zaračunat PDV od 25% u iznosu od 7,50 kn.

Broj: OV-11556/15
11 Pula - Pula 17.12.2015.



za Javnog bilježnika
prisjednik
Mladen Menčarić





- LEGENDA:
- Trasa novih 35 kV kabla
 - Postojeći TK podzemni vodovi
 - Postojeće vodovodne cijevi
 - Postojeća fakanja kanalizacije
 - Postojeće cijevi plinovoda

SPI SAUVETODAVJE, PROJEKTIRANJE, IZVOĐENJE d.o.o. Međimurje		Datum projekta: 25.07.2014. Broj projekta: 01/2014.
Izvođač: Elektroinženjerski biro Elektroinženjerski biro Elektroinženjerski biro Elektroinženjerski biro	Projektant: B. KRALJ Projektant: B. KRALJ	Datum: 12.07.2014. Broj: 110/0
Naziv: 35 kV linija IS "GREGOVICA" - IS "CENTAR" - IS "ULICA ZAPAD"	Mjerna skala: 1:1000	Datum: 12.07.2014. Broj: 110/0



Ja, javni bilježnik Denis Krajač iz Pula - Pola, Planatička 10, potvrđujem da je ovo preslik izvorne isprave:

**Ugovor o ustanovljenju prava služnosti - ovjeren potpis u ovom uredu
17.12.2015, pod poslovnim brojem OV-11556/15**

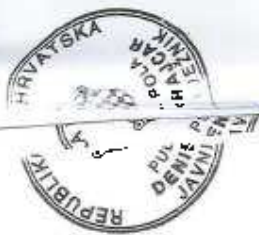
Isprava čiji se preslik ovjerava je ispisana sredstvom mehaničkog pisanja. Ovjereni preslik se sastoji od 4 (četiri) stranice, a izdan je u 3 (tri) primjerka. Podnositelj isprave je Irena Hrstić, Pula, Marulićeva 12, osobna iskaznica br. 104953909, izdana od PU Istarska. Izvornik isprave nalazi se kod stranke.

Javnobilježnička pristojba za ovjeru po Tbr. 11 st.4 ZJP naplaćena u iznosu od 17,00 kn. Biljezi najpobliži i poništeni na ispravi koja ostaje u arhivi. Javnobilježnička nagrada po čl.19 PPJT zaračunata u iznosu od 30,00 kn. Zaračunat PDV od 23% u iznosu od 7,50 kn.

Broj: OV-11557/15
U Puli - Pola 17.12.2015



za Javnog bilježnika
prisjednik
Mladen Mentčanin



ISTARSKA ŽUPANIJA – REGIONE ISTRIANA, sa sjedištem u Pazinu, Drščevka 3, OIB: 90017522601, zastupana po županu Borisu Miletiću s jedne strane (u daljnjem tekstu: **Naručitelj**)

Alpha consulting d.o.o., 52100 Pula, Lošinjaska ulica 19A OIB 17986621934, zastupano po direktorici Ani Hećimović, dipl.ing. građ., (u nastavku: **Izvršitelj**) zaključili su sljedeći

UGOVOR

o jednostavnoj nabavi Usluge procjene tržišne vrijednosti i izrade procjemenog elaborata za nekretnine u vlasništvu Opće bolnice Pula

Članak 1.

Ovaj ugovor sklapa se temeljem Odluke Župana Istarske županije o odabiru najpovoljnije ponude, KLASA:406-01/23-02/165; URBROJ:2163-01/11-23-02 od 30.listopada 2023. godine, donesene po okončanju postupka nabave. Predmet ovog Ugovora su Usluge procjene tržišne vrijednosti i izrade procjemenog elaborata za nekretnine u vlasništvu Opće bolnice Pula, evidencijski broj predmeta nabave: 50.8-23-JN, prema uvjetima utvrđenima u Pozivu na dostavu ponuda i ponudi Izvršitelja br. 31/2023 od 25.listopada 2023. godine.

Na ovaj Ugovor u cijelosti se primjenjuju:

- Poziv na dostavu ponuda KLASA: 406-01/23-02/76 URBROJ: 2163-07-04/6-23-03 od 19.10.2023. godine,
- Ponuda Izvršitelja br. 31/2023 od 25.listopada 2023. godine, odnosno ponudbeni list, troškovnik i pisani zadatak naručitelja, koji su sastavni dio ovog ugovora.

Članak 2.

Ugovorne strane su suglasne da je ugovorna cijena Usluge procjene tržišne vrijednosti i izrade procjemenog elaborata za nekretnine u vlasništvu Opće bolnice Pula određena u ponudi Izvršitelja br. 31/2023 od 25.listopada 2023. godine, nepromjenjiva.

Cijena ponude iz članka 1. ovog Ugovora iznosi **EUR (bez PDV-a)**, odnosno ukupno **(s uključenim PDV-om)**.

Članak 3.

Predmet nabave obuhvaća:

Procjena tržišne vrijednosti i izrada procjemenog elaborata za nekretnine u vlasništvu Opće bolnice Pula, sukladno pisanom zadatku naručitelja koji se nalazi u prilogu i Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN, br. 78/15) i Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN, br. 105/15)

Dinamika pružanja usluge:

Izvršitelj će procjemeni/e elaborat/e izraditi u skladu sa pozitivnim propisima za k.č. iz priloženog pisanog zadatku naručitelja pri tome koristeći sva stečena stručna znanja i iskustva.

Izrađeni/e procjemeni/e elaborat/e će izvršitelj izraditi i predati naručitelju u digitalnom obliku na mail adresu zdr.soc.skrb@istra-istria.hr i u dva uvezena primjerka Upravnom odjelu za zdravstvo i socijalnu skrb Istarske županije, Splitska 14, Pula, najkasnije u roku od 15 dana od datuma sklapanja ugovora.

povjerenstvu, usluga će se smatrati izvršenom po dobivanju pozitivnog mišljenja na predmetni/e elaborat/e, odnosno izrađivač je u obvezi isti ispraviti prema mišljenju procjeniteljskog povjerenstva, sve dok elaborat/i i mišljenje ne budu usklađeni. Nakon ishoda pozitivnog mišljenja procjeniteljskog povjerenstva izrađivač može naručitelju ispostaviti račun za izvršenu uslugu.

Osoba zadužena za praćenje izvršenja ugovora od strane Naručitelja je Silvia Škopac, viša savjetnica za pravne poslove u Upravnom odjelu za zdravstvo i socijalnu skrb, Istarske županije.

Članak 4.

Usluge iz članka 1. ovog Ugovora Izvršitelj će obaviti u skladu s pravilima struke, skrbeći o danim uputama za obavljanje posla.

Članak 5.

Obveza je Naručitelja omogućiti nesmetan pristup Izvršitelju u svu dokumentaciju značajnu za izvršenje ugovorne obveze Izvršitelja.

Naručitelj se obvezuje primiti i pregledati izvršenu uslugu nakon čega će o eventualno utvrđenim nedostacima obavijestiti Izvršitelja pisanim putem.

Izvršitelj se obvezuje ustanovljene nedostatke otkloniti u primjerenom roku.

Članak 6.

Plaćanje za usluge koje su predmet ove nabave izvršiti će se jednokratno, po izvršenju ugovorne obveze, po isporuci procjemenog elaborata, prema ispostavljenom računu, u roku od 30 dana od dana zaprimanja **valjanog eRačuna**, uz obavezan **poziv na KLASU I URBROJ ugovora**, pokontroli i ovjeri od strane ovlaštene osobe Naručitelja zadužene za praćenje i realizaciju predmeta nabave.

Račun se ispostavlja u elektroničkom obliku putem centralnog informacijskog posrednika koji obavlja uslugu zaprimanja i slanja elektroničkih računa i pratećih isprava (FINA) sukladno članku 3. Zakona o elektroničkom računu u javnoj nabavi („Narodne novine“ br. 94/2018 – dalje u tekstu: Zakon o e Računu), na čiju su se centralnu platformu za razmjenu eRačuna dužni povezati ostali informacijski posrednici iz točke 4. članka 3. Zakona o e Računu.

Račun se ispostavlja na adresu Naručitelja: **Istarska županija, Upravni odjel za zdravstvo i socijalnu skrb, Splitska 14, 52100 Pula.**

U slučaju zakašnjelog plaćanja Naručitelj se obvezuje isplatiti Izvršitelju i zakonsku zateznu kamatu.

U slučaju da račun nije ispravan Naručitelj će Izvršitelju vratiti izvornik računa na ispravak, a Izvršitelj je obavezan ispravan račun ponovno dostaviti Naručitelju u roku od 3 (tri)dana.

Predujam je isključen, kao i traženje sredstava osiguranja plaćanja.

Članak 7.

Izvršitelj je odgovoran Naručitelju za stvarnu štetu do koje bi došlo zbog njegovih propusta u obavljanju usluga iz ovog ugovora.

Naručitelj može jednostrano otkazati ugovor ukoliko se Izvršitelj ne bude pridržavao odredbi iz čl. 3. Ugovora uz otkazni rok od mjesec dana,

Ovaj Ugovor se može raskinuti sporazumom ugovornih strana.

Članak 9.

Na sva pitanja koja nisu uređena ovim Ugovorom, a relevantno je za međusobne odnose ugovornih strana, primijenit će se odgovarajuće odredbe Zakona o obveznim odnosima, kao i ostalih pozitivnih propisa Republike Hrvatske.

Ugovorne strane su suglasne da će sve sporove u vezi s provedbom ovog Ugovora nastojati rješavati sporazumno, a u protivnom ugovaraju rješavanje spora putem stvarno nadležnog suda prema mjestu sjedišta Naručitelja.

Članak 10.

Ovaj Ugovor stupa na snagu danom njegova potpisivanja. Ugovor se sklapa za period od 1 mjeseca.

Članak 11.

Ovaj Ugovor sastavljen je u četiri (4) istovjetna primjerka, od kojih svaka ugovorna strana zadržava po dva (2) primjerka.

Izvršitelj:



ALPHA
CONSULTING D.O.O.

Naručitelj

ISTARSKA ŽUPANIJA

Župan

Boris Miletić



KLASA: 406-01/23-02/76

URBROJ: 2163-07-04/6-23-11

Pula, 08. 11. 2023.

(datum obostrano potpisanog ugovora –
popunjava Naručitelj nakon potpisa ovlaštene osobe Naručitelja)

PISANI ZADATAK NARUČITELJA

Vještakinja-procjeniteljica Ana Hećimović
iz TD Alpha consulting d.o.o.

- procjena tržišne vrijednosti i izrada procjembenih elaborata, traži se

Molimo izvršiti **procjenu tržišne vrijednosti i izraditi procjembene elaborate** sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN, br. 78/15) i Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN, br. 105/15), za sljedeće nekretnine, sve k.o. Pula:

- k.č. br. 663/9, upisane u ZK uložak 4784
- k.č. br. 663/7, upisane u ZK uložak 4784
- **2230/3470 dijela** k.č. br. 661/1, upisane u ZK uložak 4784
- k.č. br. 664, upisane u ZK uložak 4784
- k.č. br. 661/2, upisane u ZK uložak 4784
- **7625/9625 dijela** k.č.br. 663/1, upisane u ZK uložak 4784
- k.č. br. 665/1, upisane u ZK uložak 4784
- k.č. br. 665/2, upisane u ZK uložak 4784
- k.č. br. 666/11, upisane u ZK uložak 4784
- k.č. br. 622/1, upisane u ZK uložak 4784
- k.č. br. 622/2, upisane u ZK uložak 4784
- k.č. br. ZGR. 1261/5, upisane u ZK uložak 15130
- k.č. br. ZGR. 1261/9, upisane u ZK uložak 15130
- k.č. br. 6220/7, upisane u ZK uložak 20557
- k.č. br. 6221/2, upisane u ZK uložak 21343
- k.č. br. 6220/13, upisane u ZK uložak 20876
- k.č. br. ZGR. 1261/11, upisane u ZK uložak 20876
- k.č. br. 6220/8, upisane u ZK uložak 20876
- k.č. br. 6221/1, upisane u ZK uložak 21324

Napominjemo da je na sljedećim od navedenih nekretnina upisano pravo građenja i to kako slijedi:

- na k.č. br. 6220/7, upisanoj u ZK uložak 20557, upisano je pravo građenja u korist Sveučilišta Jurja Dobrile u Puli na rok od 30 godina, temeljem Ugovora o osnivanju i prijenosu prava građenja na građevinskom zemljištu k.č. 1258/2 ZGR i k.č. 1261/7 ZGR, sve k.o Pula od 01.08.2016.,
- na k.č. br. 6221/2, upisanoj u ZK uložak 21343, upisano je pravo građenja u korist Sveučilišta Jurja Dobrile u Puli na rok od 30 godina, koje je upisano u ZK uložak 21344 k.o. Pula
- na k.č. br. 6220/13, upisanoj u ZK uložak 20876, upisano je pravo građenja u korist Sveučilišta Jurja Dobrile u Puli na rok od 50 godina, koje je upisano u ZK uložak 20879 k.o. Pula
- na k.č. br. ZGR. 1261/11, upisanoj u ZK uložak 20876, upisano je pravo građenja u korist Sveučilišta Jurja Dobrile u Puli na rok od 50 godina, koje je upisano u ZK uložak 20880 k.o. Pula
- na k.č. br. 6220/8, upisanoj u ZK uložak 20876, upisano je pravo građenja u korist Sveučilišta Jurja Dobrile u Puli na rok od 50 godina, koje je upisano u ZK uložak 20879 k.o. Pula
- na k.č. br. 6221/1, upisanoj u ZK uložak 21324, upisano je pravo građenja u korist Sveučilišta Jurja Dobrile u Puli na rok od 50 godina, koje je upisano u ZK uložak 21325 k.o. Pula

Procjena je potrebna u svrhu rješavanja imovinsko pravnih odnosa glede nekretnina u vlasništvu Opće bolnice Pula. Nakon što je sagrađena nova zgrada Opće bolnica Pula i pripadajući sadržaji, Opća bolnica Pula više ne koristi za obavljanje svoje djelatnosti dio nekretnina u njenom vlasništvu. Stoga se vlasništvo navedenih nekretnina prenosi Istarskoj županiji kao osnivaču, kako bi on dalje njima raspolagao, a za potrebe organizacije pružanja zdravstvene zaštite u Istarskoj županiji i u druge svrhe, a sve u interesu i cilju općega gospodarskog i socijalnog napretka građana Istarske županije.

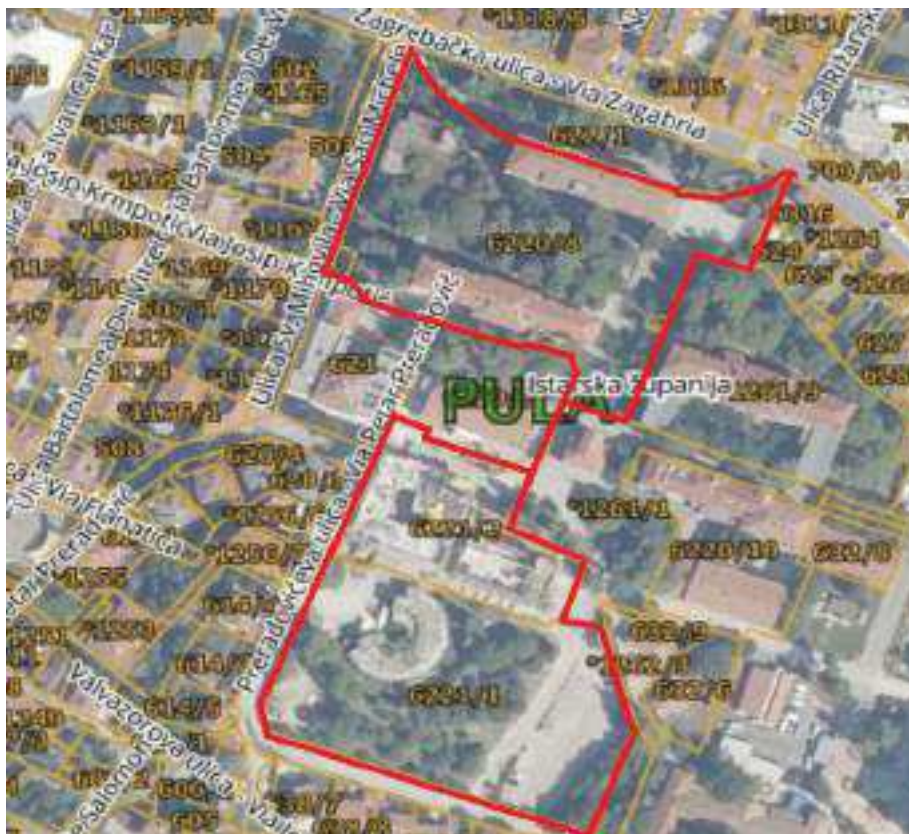
Dan vrednovanja predmetne nekretnine: dan izrade elaborata

Dan kakvoće predmetne nekretnine: dan izrade elaborata

Ana Hećimović, dipl.ing.građ.
stalni sudski vještak graditeljske
struke, područje arhitektura i
procjene nekretnina

iz TD Alpha consulting d.o.o.
52100 Pula, Lošinjska 19 a
Telefon: + 385 98 177 30 81
E-mail: ana.procjene@gmail.com

PROCJEMENI ELABORAT



NEKRETNINA : **zemljište sa zasnovanim pravom građenja**
k.č.br.6220/7, k.č.br.6221/2, k.č.br.6220/13,
k.č.zgr.br.1261/11, k.č.br.6220/8 k.č.br.6221/1,
sve k.o. Pula

VLASNIK: **OPĆA BOLNICA PULA, Santoriova 24A, Pula-Pola**
OIB:16089706543

LOKACIJA : **Pula , lokacija OB Pula, MO Gregovica**

NARUČITELJ : **Istarska županija**
OIB: 90017522601

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

El.br. 41-3/23 :

Pula, 22. studeni 2023. godine

Procjeniteljica:
Ana Hećimović, dipl.ing.građ.

ANA

HEĆIMOVIĆ

Digitally signed by
ANA HEĆIMOVIĆ
Date: 2023.11.22
14:36:17 +01'00'

SADRŽAJ:

1. SAŽETAK

2. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA I LITERATURE

3. ZADATAK

4. NALAZ

4.1. LOKACIJA NEKRETNINE

4.2. IDENTIFIKACIJA

4.2.1. Zemljišne knjige

4.2.2. Katastar

4.3. OPIS ZATEČENOG STANJA

4.3.1. Opis nekretnine

4.3.2. Uporabno svojstvo nekretnine

4.3.3. Opremljenost (prometnice, infrastruktura)

4.3.4. Buka i zagađenje

4.4. STATUS LEGALNOSTI NEKRETNINE

4.5. OPĆE VRIJEDNOSTI ODNOSA NA TRŽIŠTU

4.5.1. Gospodarska situacija u Republici Hrvatskoj

4.5.2. Tržište ponuđenih nekretnina na području

4.5.3. Indeks cijena stambenih nekretnina

5. ODREĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

5.1. ODABIR METODE PROCJENJIVANJA I OBRAZLOŽENJE

5.2. IZRAČUN VRIJEDNOSTI

6. ZAKLJUČAK O PROCJENJENOJ VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

7. IZJAVA PROCJENITELJA

8. PRILOZI

1. SAŽETAK

Svrha:	Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine radi rješavanja imovinsko-pravnih odnosa
Naručitelj procjene:	Istarska županija
Vlasnik:	OPĆA BOLNICA PULA, Santoriova 24A, Pula-Pola
Adresa nekretnine	Pula , lokacija OB Pula, MO Gregovica
Tip nekretnine	zemljište sa zasnovanim pravom građenja
katastarska općina	Pula
z.k. uložak	20557, 21343, 20876, 21324
poduložak- suvlasnički udio	-

Rekapitulacija- tržišna vrijednost zemljišta sa zasnovanim pravom građenja (€):

zemljišno knjižna čestica	z.k.ul.	PL	Površina k.č. koje se procjenjuje (m ²)	Tržišna vrijednost (€)
6220/7	20557	106911	58	8,619.59
6221/2	21343	106909	3,631	830,989.59
6220/13	20876	106909	29	2,734.34
zgr.1261/11	20876	12241	78	7,335.58
6220/8	20876	12241	9,588	1,004,918.67
6221/1	21324	106938	8,593	871,593.15
Ukupno:			21,977	2,726,190.92

Tržišna vrijednost nekretnina (€) **2,726,190.92**

Tržišna vrijednost nekretnina - zaokruženo (€) **2,730,000.00**

Procjenitelj: **Ana Hećimović, dipl.ing.građ.**

Stalna sudska vještakinja graditeljske struke, područje arhitektura i procjene nekretnina

ANA

HEĆIMOVIĆ

Digitally signed by ANA HEĆIMOVIĆ

Date: 2023.11.22 14:36:43 +01'00'

Nadležni sud

Trgovački sud u Pazinu

MBS

040269951

OIB

17896621934

EUID

HRSR.040269951

Status

Bez postupka

TvrtkaALPHA CONSULTING društvo s ograničenom odgovornošću za procjene, vještačenja i upravljanje projektima u graditeljstvu
ALPHA CONSULTING d.o.o.**Sjedište/adresa**Pula (Grad Pula - Pola)
Ložnjska ulica - Via Lusitano 19A**Adresa elektroničke pošte**

ana.procjene@gmail.com

Temeljni kapital

560.000,00 kuna / 74.324,77 euro (fiksni tečaj konverzije 7.53450)

Napomena:Iznos temeljnog kapitala informativno je prikazan u euru i ne uječe na prava i obveze društva ili članova društva.
Društva su u obvezi temeljni kapital uskladiti sukladno Zakonu o izmjenama Zakona o trgovačkim društvima ("Narodne novine" broj 114/22.).**Pravni oblik**

društvo s ograničenom odgovornošću

Predmet poslovanja

- * Pružanje usluga vještačenja i sudskog vještačenja iz područja graditeljstva, arhitekture i prostornog uređenja
- * Usluga procjene vrijednosti nekretnina i pokretnina
- * Savjetovanje u vezi s poslovanjem i upravljanjem
- * Zastupanje i posredovanje u zastupanju domaćih i stranih tvrtki u okviru registriranih djelatnosti
- * Istraživanje tržišta i ispitivanje javnoga mnijenja
- * Promidžba (reklama i propaganda),
- * Obavljanje djelatnosti upravljanja projektom gradnje
- * Inženjering, projektni menadžment i tehničke djelatnosti,
- * Stručni poslovi prostornog uređenja
- * Projektiranje, građenje, uporaba i uklanjanje građevina
- * Nadzor nad gradnjom
- * Poslovi upravljanja nekretninom i održavanje nekretnina
- * Djelatnosti uređenja i održavanja krajolika
- * Savjetovanje, uređenje i opremanje interijera i eksterijera
- * Dizajn proizvoda, industrijski dizajn i dizajn vizualnih komunikacija
- * Uređenje i održavanje vrtova i zelenih površina
- * Održavanje i čišćenje svih vrsta otpakata
- * Pružanje usluga poduka iz prirodnih i tehničkih grupa predmeta i kolegija
- „ Gospodarska djelatnost kupnje i prodaje robe ili pružanja usluga u trgovini u svrhu ostvarivanja dobiti ili drugog gospodarskog učinka, na domaćem ili inozemnom tržištu

- * Prijevoz putnika i tereta u unutrašnjem i međunarodnom cestovnom prometu
- Pripremanje hrane, pružanje usluga prehrane, pripremanje i usluživanje pića i napitaka i pružanje usluga smještaja.
- * pripremanje hrane za potrošnju na drugom mjestu (u prijevoznim sredstvima na priredbama i sl.) i opskrba tom hranom (catering)
- * Poslovanje nekretninama
- * Energetsko certificiranje, energetski pregled zgrade i redoviti pregled sustava grijanja i sustava hlađenja ili klimatizacije u zgradi
- * Neovisna kontrola energetskog certifikata i izvješća o redovitom pregledu sustava grijanja i sustava hlađenja ili klimatizacije u zgradi

Osnivači/članovi društva

ANA HEČIMOVIĆ, OIB: 48382717379 [\(Prikaži vezane subjekte\)](#)
 Pula, Lošinjaka ulica - Via Lussino 19A
 - član društva

Osobe ovlaštene za zastupanje

ANA HEČIMOVIĆ, OIB: 48382717379 [\(Prikaži vezane subjekte\)](#)
 Pula, Lošinjaka ulica - Via Lussino 19A
 - član uprave
 - zastupa Društvo samostalno i pojedinačno
 - imenovana Odlukom od 03.03.2021.

Pravni odnosi

Osnivački akt:

Izjava o osnivanju društva s ograničenom odgovornošću od dana 08.03.2011. godine.

Izjava o osnivanju od 08.03.2011.g., izmijenjena je odlukom skupštine društva od 22.08.2013.g., na način da su izmijenjeni: članak 2. u dijelu koji se odnosi na tvrtku i skraćenu tvrtku, članak 4. koji se odnosi na temeljni kapital, ulog i nominalni iznos poslovnog udjela; te članci 1. i 6. u odnosu na osobne podatke člana društva/imatelja poslovnog udjela.
 Potpuni tekst izjave o osnivanju od 22.08.2013.g. dostavljen je u zbirku isprava.

Izjava o osnivanju, potpuni tekst od 22.08.2013.g., izmijenjena je odlukom skupštine društva od 25.07.2014.g., na način da su izmijenjeni članak 3. o predmetu poslovanja - djelatnostima društva, i članak 4. o temeljnom kapitalu, ulogu i nominalnom iznosu poslovnog udjela.
 Potpuni tekst izjave od 25.07.2014.g. dostavljen je u zbirku isprava.

Pronajene temeljnog kapitala:

Odlukom skupštine Društva od 22.08.2013.g. temeljni kapital društva, povećan je pretvaranjem rezerva iz dobiti u temeljni kapital/ulog, odnosno iz sredstava društva, sa iznosa od 20.000,00 kn za iznos od 340.000,00 kn na iznos od 360.000,00 kn.

Odlukom skupštine društva od 25.07.2014.g. temeljni kapital društva povećan je pretvaranjem rezervi iz dobiti u temeljni kapital/ulog, odnosno iz sredstava društva (članak 460. st. 5. Zakona o trgovačkim društvima) sa iznosa od 360.000,00 kn za iznos od 200.000,00 kn na iznos od 560.000,00 kn.

Financijska izvješća

Datum predaje Godina Obračunsko razdoblje Vrsta izvještaja
 03.02.2023 2022 01.01.2022 - 31.12.2022 GFI-POD izvještaj



REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U PAZINU

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



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

RJEŠENJE

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

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

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

Obrazloženje

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

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

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

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

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

Obrazloženje je evidenciji na postupku:
ALDRIGANA LAHPLIĆ
SKOK
Mjesece pospremanje: 16.03.2021
16.03.14
Predsjednica 2021.
na Lašćanac
16.03.2021

Upita o pravnom lijeku

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

Dru:

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



CERTIFICATE OF RECOGNITION

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

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

Ana Hecimovic REV
Recognised European Valuer

Certificate Registration Number: REV-HRVATSKVIP2022/1

Issued on: 03/02/2022

Valid until: 30/11/2023

Validity of this certificate must be confirmed by the online register at www.tegova.org

Krzysztof Grzesek
Chairman of the Board of Directors
TEGOVA

Miroslav Bostvina
President
HDSVIP

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

2. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA I LITERATURE

- * Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- * Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- * Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14. 81/15, 94/17)
- * Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19 i 125/19)
- * Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19, 67/23)
- * Zakon o zemljišnim knjigama (NN 63/19, 128/22)
- * Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 112/18, 39/22)
- * Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13, 65/17, 14/19)
- * Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 83/15, 42/19 i 73/20)
- * Pravilnik o načinu utvrđivanju obujma građevine za obračun komunalnog doprinosa (NN 15/19)
- * Pravilnik o energetsom pregledu zgrade i energetsom certificiranju (NN 88/17, 72/20, 01/21, 45/21)
- * Posebni propisi Grada Pule

19.11.2023.:

1. e - Izvadci iz zemljišne knjige, zk.uložak br.: 20557, 21343, 20876, 21324, k.o. Pula
2. e-izvod iz katastarskog plana
3. e-posjedovni list PL 106911, PL 106909,, PL 12241, PL 106938 k.o. Pula

3. ZADATAK

Na temelju Pisanog zadatka naručitelja koji čini prilog Ugovoru o jednostavnoj nabavi Usluge procjene tržišne vrijednosti i izrade procjemenog elaborata za nekretnine u vlasništvu Opće bolnice Pula KLASA: 406-01/23-02/76, URBROJ: 2163-07-04/6-23-11 od 08.11.2023. godine godine izrađena je procjena tržišne vrijednosti nekretnine radi prijenosa vlasništva na Istarsku županiju. Istarska županija, ako osnivač, dalje bi raspolagao nekretninama, a za potrebe organizacije pružanja zdravstvene zaštite u Istarskoj županiji i u druge svrhe, a sve u interesu i cilju općega gospodarskog i socijalnog napretka građana Istarske županije

Predmet procjene je zemljište unutar kompleksa OB Pula na kojemu je upisano pravo građenja. Zadatak ovog vještačenja je utvrđivanje sadašnje tržišne vrijednosti predmetne nekretnine na temelju pregleda predmetne nekretnine na terenu i prikupljenih podataka od naručitelja u svrhu rješavanja imovinsko-pravnih odnosa.

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

Očevid na licu mjesta s izmjerom i fotografiranjem radi izrade ovog elaborata obavljen je 04.11.2023. godine.

Dan kakvoće: dan izrade elaborata

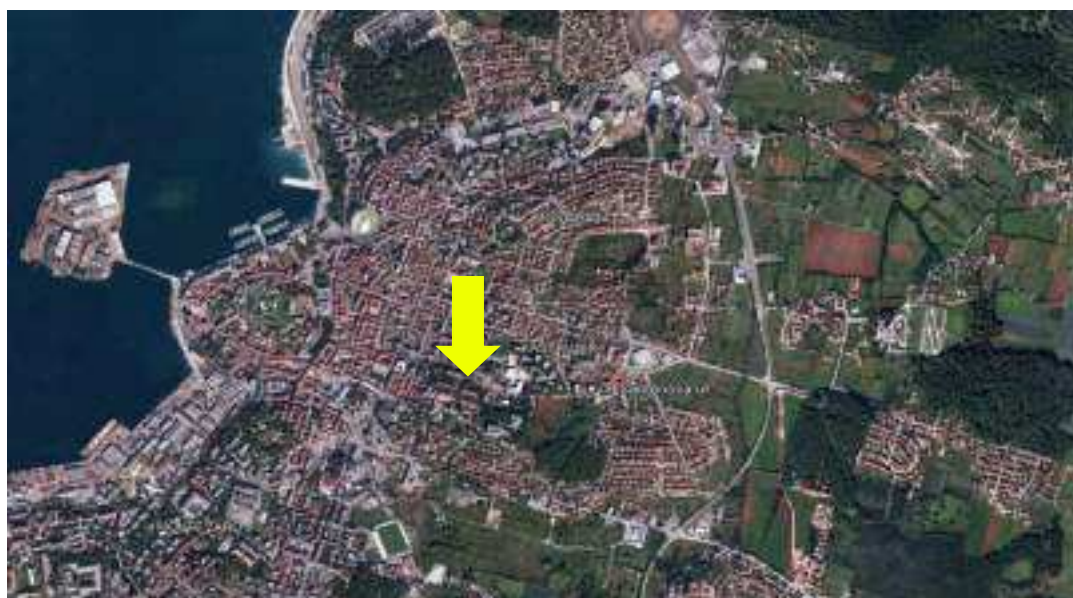
Dan vrednovanja: dan izrade elaborata

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

4. NALAZ

4.1. Lokacija nekretnine

Nekretnine se nalaze unutar kompleksa OB Pula u Puli, zapadni dio kompleksa smješten istočno od Preradovićeve i ulice Sv.Mihovila, južno od Zagrebačke te sjeverno od Preradovićeve ulice. U navedenim prometnicama izgrađena je infrastruktura, infrastruktura je izgrađena i unutar kompleksa na internim prometnicama. Lokaciju nekretnina karakterizira dobra pozicioniranost i atraktivnost u smislu položaja i sadržajne dostupnosti, nalaze se u blizini centra grada ali i u blizini Ulice prekomorskih brigada odnosno primarnih prometnica za ulaz/izlaz iz grada. U blizini lokacije dostupan je javni gradski prijevoz.



izvor: google earth

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

k.o. Pula

z.k.ul. 20557, 21343, 20876, 21324

datum: 19.11.2023.

A Posjedovnica -Prvi odjeljak upisano je*:

Oznaka , k.č.	kultura	Površina
6220/7	dvorište	58 m ²
6221/2	dvorište, dvorište pod zgradom, dvorište pod zgradom	3631 m ²
6220/13	dvorište	29 m ²
zgr. 1261/11	dvorište i zemljište pod TS	78 m ²
6220/8	zemljište pod zgradom, dvorište, zemljište pod zgradom, dvorište, zemljište pod zgradom, zemljište	9588 m ²
6221/1	izgrađeno zemljište, dvorište	8593 m ²
Ukupno		21977 m ²

* **ostale k.č. izostavljene, nisu predmet procjene**

B Vlastovnica upisano je:

1. Vlasnički dio: 1/1 OB PULA, OIB: 16089706543, SANTORIOVA ULICA - VIA SANTORIO SANTORIO 24A, PULA 52100 PULA (POLA)

Površine upisane u posjedovnim listovima jednake su površinama upisanima u zemljišnim knjigama.

Na svim nekretninama upisan je teret prava građenja BEZ NAKNADA; po prestanku prava građenja, odnosno protekom vremena za koje je osnovano pravo građenja ili raskidom ugovora o pravu građenja NA ZEMLJIŠTU IZGRAĐENE ZGRADE PRELAZE U VLASNIŠTVO OSNIVAČA PRAVA GRAĐENJA . Prema ugovorima, rok počinje teći od dana upisa prava građenja u zemljišne knjige.

Analizom podataka iz dostavljenih ugovora o zasnivanju prava građenja koji prileže ovom nalazu te izvadaka iz zemljišnih knjiga utvrđeno je:

Oznaka , k.č.	Datum Ugovora	Datum upisa u ZK-početak roka	Rok
6220/7	01.08.2016.	02.08.2016.	30 god.
6221/2	01.08.2016.	02.08.2016.	30 god.
6220/13	04.04.2017.	04.04.2017.	50 god.
zgr. 1261/11	03.04.2017.	04.05.2017.	50 god.
6220/8	04.04.2017.	04.04.2017.	50 god.
6221/1	03.04.2017.	03.04.2017.	50 god.
Ukupno			

- k.č. br.6220/7, k.č.br.6221/2, k.č.br. 6220/13, k.č.zgr.br.1261/11, k.č.br.6220/8, k.č.br. 6221/1 k.o. Pula na kopiji katastarskog plana:



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

4.3. Opis zatečenog stanja

4.3.1. Opis nekretnina

Zemljište oznake k.č.br. 6220/7 dio je javne površine-nogostupa i bankine uz Preradovićevu ulicu, ispred Studentskog doma, na k.č.br.6221/2 k.o. Pula izgrađeni su paviljoni studentskog doma, na k.č.br.6220/13 k.o. Pula izgrađena je građevina-crpna stanica kojom se iz podzemnih spremnika tlačila voda u sustav, danas nije u funkciji), na k.č.zgr.br. 1261/11 k.o. Pula izgrađena je TS, na k.č.zgr. 6220/8 k.o. Pula izgrađene su tri zgrade (ex interna i radiologija, ex neurologija, ex dermatologija i uprava),

Predmet procjene su ZEMLJIŠTA na kojima je zasnovano pravo građenja, BEZ IZGRAĐENIH GRAĐEVINA.

FOTOGRAFIJE S OČEVIDA



k.č.br. 6220/7 k.o. Pula



k.č.br. 6220/7 k.o. Pula



k.č.br.6221/2 k.o. Pula



k.č.br. 6221/2 k.o. Pula



k.č.br. 6221/2 k.o. Pula



k.č.br. 6221/2 k.o. Pula



k.č.br.6221/2 k.o. Pula



k.č.br. 6221/2 k.o. Pula



k.č.br. 6221/2 k.o. Pula



k.č.br. 6220/13 k.o. Pula crpna stanica



k.č.zgr.br. 1261/11 k.o. Pula -izgrađena



k.č.br. 6220/13 k.o. Pula- crpna stanica



k.č.br. 6220/8 k.o. Pula



k.č.br. 6220/8 k.o. Pula



k.č.br. 6220/8 k.o. Pula



k.č.br. 6220/8 k.o. Pula



k.č.br. 6220/8 k.o. Pula



k.č.br. 6220/8 k.o. Pula



I.č.br. 6220/8 k.o. Pula



k.č.br. 6220/8 k.o. Pula



k.č.br. 6220/8 k.o. Pula



k.č.br. 6220/8 k.o. Pula



k.č.br. 6220/8 k.o. Pula



k.č.br. 6220/8 k.o. Pula



k.č.br. 6220/8 k.o. Pula



k.č.br. 6220/8 k.o. Pula



k.č.br. 6221/1 k.o. Pula



k.č.br. 6221/1 k.o. Pula



k.č.br. 6221/1 k.o. Pula



k.č.br. 6221/1 k.o. Pula



k.č.br.6221/1 k.o. Pula



k.č.br. 6221/1 k.o. Pula



k.č.br. 6221/1 k.o. Pula



k.č.br. 6221/1 k.o. Pula

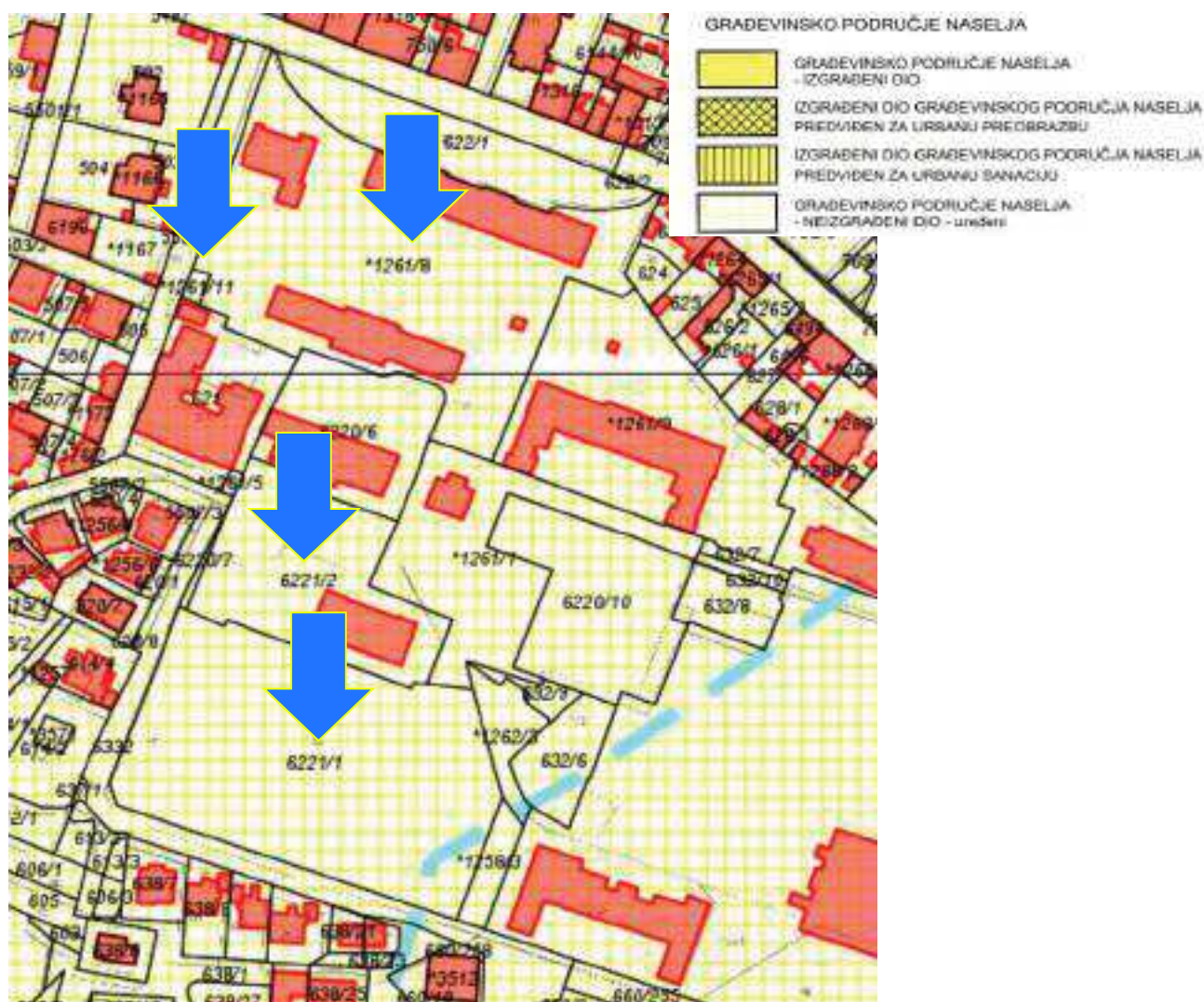
4.3.2. Uporabno svojstvo nekretnina

Nekretnine se nalaze unutar kompleksa Opće bolnice Pula, lokacija šireg gradskog centra, područje MO Gregovica.

Za predmetno područje na snazi je **Prostorni plan uređenja Grada Pule** (Službene novine Grada Pule br. 12/06, 12/12, 5/14, 8/14-pročišćeni tekst, 7/15, 10/15-pročišćeni tekst, 5/16, 8/16-pročišćeni tekst, 2/17, 5/17, 8/17-pročišćeni tekst, 20/18, 1/19-pročišćeni tekst, 11/19, 13/19-pročišćeni tekst) i **Generalni urbanistički plan Pule** (Službene novine Grada Pule br. 5a/08, 12/12, 5/14, 8/14-pročišćeni tekst, 10/14, 13/14, 19/14-pročišćeni tekst, 7/15, 9/15-pročišćeni tekst, 2/17, 5/17, 9/17-pročišćeni tekst, 20/18, 2/19-pročišćeni tekst, 8/19, 11/19, 8/20, 3/21, 4/21 i 6/21-pročišćeni tekst, **nekretnine se nalazi unutar granica građevinskog područja-izgrađeni dio, prema GUP-u Grada Pule u zoni namjene D2, D3, D4, D5, D6, D7, D9.**

Prostorni plan uređenja grada Pule :

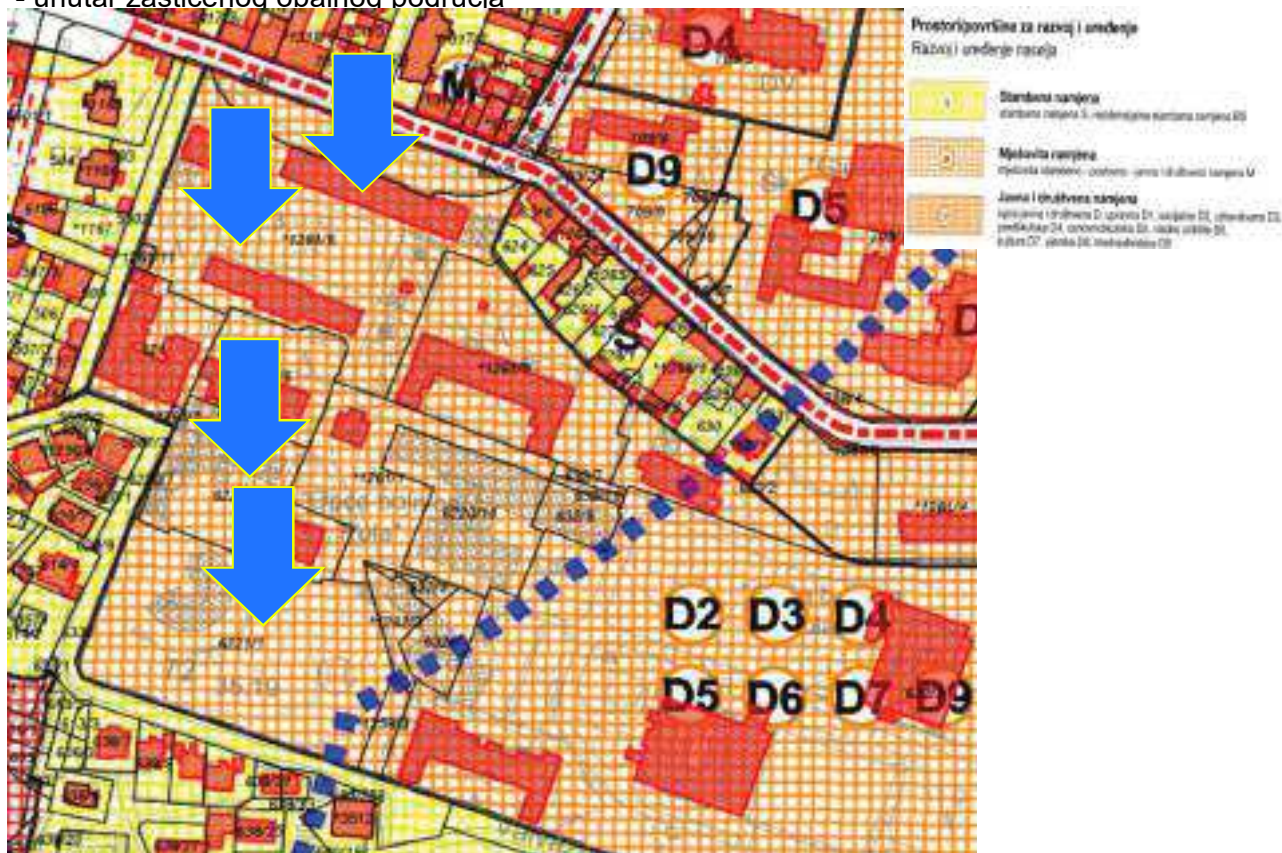
5.2. Kartografski prikaz Građevinsko područje k.o. Pula: PPU Grada Pula- nekretnina se nalazi unutar granica građevinskog područja, izgrađeni dio, unutar granica zaštićenog obalnog područja:



Generalni urbanistički plan Pula:

1.B. Kartografski prikaz Korištenje i namjena prostora -nekretnine se nalazi unutar zone javne i društvene namjene D :

- unutar zaštićenog obalnog područja



Odredbama za provedbu GUP-a grada Pule (čl.15-čl.22.) propisano je:
SOCIJALNA NAMJENA (D2)

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

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

ZDRAVSTVENA NAMJENA (D3)

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

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

PREDŠKOLSKA NAMJENA (D4)

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

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

OSNOVNOŠKOLSKA NAMJENA (D5)

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

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

NAMJENA VISOKOG UČILIŠTA (D6)

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

- odgojno - obrazovne djelatnosti: visokoškolsko obrazovanje, obrazovanje odraslih i ostalo obrazovanje, te djelatnosti istraživanja i razvoja
- ugostiteljska djelatnost - samo kao djelatnost vezana isključivo uz potrebe zaposlenika i korisnika u osnovnoj djelatnosti građevine

- kulturne djelatnosti – biblioteka te ostale kulturne djelatnosti vezane uz osnovnu djelatnost

- trgovačka djelatnost – trgovine na malo u specijaliziranim prodavaonicama koje su vezane uz prodaju tiska, uredskog i školskog pribora, knjiga, papira i sličnih artikala srodnih osnovnoj djelatnosti građevine

(2) Unutar površina namjene visoko učilište (D6) mogu se realizirati studentski centri i studentski domovi.

NAMJENA KULTURA (D7)

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

- kulturne djelatnosti: knjižnice, arhivi, muzeji i ostale kulturne djelatnosti, filmske i video djelatnosti, radijske i televizijske djelatnosti, djelatnosti novinskih agencija, zabavne djelatnosti osim djelatnosti sajмова i zabavnih parkova i sve ostale kulturne djelatnosti

- ugostiteljska djelatnost – barovi te usluga pripremljenom hranom koja je vezana isključivo uz potrebe zaposlenika u osnovnoj djelatnosti građevine

- trgovačka djelatnost - trgovina na malo u specijaliziranim prodavaonicama koje su vezane uz prodaju tiska, uredskog i školskog pribora, knjiga, papira i sličnih artikala srodnih osnovnoj djelatnosti građevine.

SREDNJOŠKOLSKA NAMJENA (D9)

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

- srednjoškolsko obrazovanje

- učenički domovi

- ugostiteljska djelatnost - samo kao djelatnost vezana isključivo uz potrebe zaposlenika i korisnika u osnovnoj djelatnosti građevine,

- trgovačka djelatnost - trgovina na malo u specijaliziranim prodavaonicama koje su vezane uz prodaju tiska, uredskog i školskog pribora, knjiga, papira i sličnih artikala srodnih osnovnoj djelatnosti građevine

4.3. Kartografski prikaz Način gradnje -nekretnine se nalaze unutar zone 102

TABLICA LOKACIJSKIH UVJETA I NAČINA GRAĐENJA GRAĐEVINA SVIH NAMJENA						
oznaka zone	zona	min površina izgrađenosti (m ²)	max površina izgrađenosti (m ²)	max koeficijent izgrađenosti	najviša visina (m)	najveći broj nadzemnih etaža
102	G	200	15000	0.5	36	13



Odredbe za provođenje Generalnog urbanističkog plana Pula :

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

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

4.1.B Kartografski prikaz: Uvjeti korištenja: nekretnine se nalaze unutar područja posebnih uvjeta korištenja-Graditeljsko naslijeđe-unutar obuhvata izrade konzervatorske podloge za područje kompleksa Civilne bolnice u Puli (Izmjene i dopune 2012, Modus d.o.o., br.el 05/2012, srpanj 2012.)



Prema Konzervatorskoj podlozi za svaku od k.č. , s obzirom na građevine koje su na njoj izgrađene, na tretman tih građevina unutar područja posebnih uvjeta korištenja kompleksa Civilne blonice u Puli te na osnovu izgrađenosti za izgrađene građevine sukladno izdanim građevnim dozvolama (paviljoni 2. i 3. Studentskog doma) utvrđen je max kis za svaku k.č., podaci o mogućnostima dogradnje/nadogradnje za zgrade koje se nalaze na pojedinoj k.č. - listovi naziva "Podaci o građevini" prileže ovom nalazu. Za k.č.br. 6221/1 k.o. Pula na kojoj se nalazi Tvrđava Sv. Mihovila istaknute graditeljske vrijednosti kis je izračunat na osnovu postojeće izgrađenosti te mogućnosti nove gradnje na istočnom dijelu zemljišta što je vidljivo na listu Grafički prikaz mjera zaštite/sanacije/rekonstrukcije, mogućnost gradnje građevine etažnosti Po+S+P+2, tlocrt građevine cca 2.000.00 m². Mogućnost nove gradnje-nadogradnje postoji i uz ulicu Sv.Mihovila, na k.č.br. 6220/8 k.o. Pula, mogućnost gradnje građevine etažnosti 2Po+S+P+1, tlocrt građevine cca 700 m²



Oznaka , k.č.	Napomena	kis
6220/7	javna površina ispred Paviljona 2, zemljište II kategorije, K=0.65 *Jc zemljišta I kategorije	nema Kis
6221/2	izgrađene zgrade Paviljon 2 i 3, Kis na osnovu tehničke dokumentacije	2.266
6220/13	pumpna stanica, etažnosti	1
zgr. 1261/11	TS	1
6220/8	izgrađene 3 zgrade, mogućnost gradnje nove građevine uz ul.Sv.Mihovila, kis na osnovu uvjeta konzervatorske podloge	0.88
6221/1	Tvrđava Sv. Mihovila, mogućnost nove gradnje u istočnom dijelu, Kis na osnovu planskih uvjeta iz konzervatorske podloge	1.164

4.3.3. Opremljenost (prometnice, infrastruktura)

Promet-kolni pristup:

Nekretnine imaju pristup na javne površine.

Infrastruktura:

Infrastruktura je izgrađena u javnim površinama te u internim prometnicama unutar kompleksa koje se dijelom nalaze i na zemljištu koje se procjenjuje.

4.3.4. Buka i zagađenje

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

4.5. Opće vrijednosti na tržištu nekretnina

4.5.1. Gospodarsko stanje u Republici Hrvatskoj

Prema prvim ocjenama Eurostata, u razdoblju od srpnja do rujna 2023. gospodarska se aktivnost europodručja blago smanjila u odnosu na prethodno tromjesečje, a anketni podaci upućuju na to da bi ekonomska aktivnost mogla ostati slaba i krajem godine. HNB-ova ocjena kretanja realnog BDP-a Hrvatske za treće tromjesečje malo je povoljnija u odnosu na prethodne procjene, pa bi se tekuća aktivnost mogla samo blago smanjiti (0,2%). Realni BDP mogao bi se tako u razdoblju od srpnja do rujna ove godine povećati za 2,0% u odnosu na isto razdoblje lani. Industrijska se proizvodnja u rujnu relativno snažno povećala na mjesečnoj razini, pri čemu je ostvaren snažan rast proizvodnje kapitalnih proizvoda i netrajnih proizvoda za široku potrošnju, ali je i nadalje, zbog nepovoljnih kretanja u prethodna dva mjeseca, industrijska proizvodnja prosječno bila niža u odnosu na ostvarenja iz drugog tromjesečja. Nakon stagnacije u srpnju i kolovozu, izrazito povoljna kretanja u rujnu zabilježio je i promet od trgovine na malo te se tako nastavio njegov rast na tromjesečnoj razini. Rast realnog prometa od trgovine na malo podržao je nastavak rasta zaposlenosti i realnih plaća, iako su i na pokazateljima s tržišta rada vidljivi prvi znaci usporavanja gospodarske aktivnosti. Građevinska aktivnost u srpnju i kolovozu također je porasla u odnosu na prosjek razdoblja od travnja do lipnja, pri čemu je porastao obujam radova na zgradama, a pao obujam radova na ostalim građevinama. (izvor: <https://www.hnb.hr/documents/20182/4788223/hbilt287.pdf/1215d6c2-ec07-da70-d301-bc52a97327f1>)

Tražene cijene nekretnina po prvi puta ove godine zabilježile su pad, navodi se u analizi Bazaar Analytics, stranice koja prati i analizira cijene nekretnina objavljene na nekoliko nekretninskih portala u Hrvatskoj. Prema Bazaar Analyticsu, prosječna tražena cijena na razini države zabilježila je pad u srpnju od 2,7 posto.

Pad traženih cijena vidljiv je u gotovo svim županijama, a oglašene cijene pale su i na najvećem nekretninskom tržištu – zagrebačkom. U usporedbi s lipnjem, tražene cijene kuća i stanova u Zagrebu su niže 2,51 posto, s tim da je znatno veći pad oglašanih cijena kuća (7,7 posto), nego stanova (0,25 posto). Prosječna cijena četvornog metra kuće u Zagrebu u srpnju je iznosila 1644 eura, a stana 2989 €. Idući pad cijene stanova vidljiv je u Zagrebačkoj županiji, dok su tražene cijene kuća niže 5,22 posto, pa se tako za kvadratni metar kuće u toj županiji u prosjeku traži 1095 €.

I većina priobalnih županija bilježi pad – tražene cijene stanova i kuća niže su 4,04 posto u Primorsko-goranskoj, 3,74 posto u Dubrovačko-neretvanskoj, 2,01 posto u Istarskoj, 0,92 u Šibensko-kninskoj, dok Splitsko-dalmatinska i Zadarska i dalje imaju blagi rast cijena (s tim da su u svim navedenim županijama pale tražene cijene kuća, od 5,4 posto u Zadarskoj do visokih 11,38 posto u Dubrovačko-neretvanskoj županiji, a cijene stanova povećane su samo u Splitsko-dalmatinskoj i Šibensko-kninskoj županiji). izvor: <https://lidermedia.hr/tvrtke-i-trzista/prvi-put-ove-godine-zabiljezen-pad-trazenih-cijena-nekretnina-152496>

4.5.2. Tržište ponuđenih nekretnina na području

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

Pregledom baze podataka e-nekretnina na navedenom području nisu pronađeni podaci o prodanim nekretninama - građevinskim zemljištima javne i društvene namjene koje bi se smatrale pogodnim poredbenim nekretninama. Pregledom baze podataka e-nekretnine poredbene nekretnine pronađene su na području Grada Zagreba-Dugave, zemljište za gradnju ortopedske bolnice.

4.5.3. Indeks cijena stambenih nekretnina

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

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

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

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

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

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

<https://www.hnb.hr/statistika/statisticki-podaci/odabrane-nefinancijske-statistike/indeksi-cijena>

INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA ¹⁾							
HOUSE PRICE INDICES ¹⁾							
Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.							
Users are kindly requested to state the source.							
DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU CROATIAN BUREAU OF STATISTICS		Indeksi (Q 2015 = 100) ²⁾					
		Indices (Q 2015 = 100) ²⁾					
Godina	Tromjesečje	ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
Year	Quarter	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
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	110.93	133.35	141.09	126.91	113.35
	Q4	132.95	109.68	137.45	146.45	127.61	119.45
2021.	Q1	134.19	113.37	138.20	145.43	132.80	115.71
	Q2	139.03	118.77	143.00	152.55	134.34	122.17
	Q3	141.44	120.30	145.56	154.60	138.18	122.62
	Q4	144.99	124.98	148.97	158.32	142.51	124.37
2022.	Q1	152.25	136.43	155.53	168.63	147.28	132.32
	Q2	157.94	137.65	162.01	175.12	151.52	140.80
	Q3	162.44	141.23	166.69	182.31	155.80	139.65
	Q4	170.11	145.65	174.95	193.94	160.87	146.19
2023.	Q1	173.56	146.93	178.82	193.34	166.65	154.22
	Q2	179.63	154.70	184.58	199.62	170.88	165.78

5. ODREĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

5.1. ODABIR METODE PROCJENJIVANJA I OBRAZLOŽENJE

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

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.

prihodovna metoda

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

troškova metoda

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

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

Odabir metode procjenjivanja

Uzimajući u obzir sve podatke o nekretninama (građevinska zemljišta) te tržišno dostupne podatke za procjenu vrijednosti nekretnina izabrana je poredbena metoda.

5.2. Izračun vrijednosti

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

5.2.1. Izračun vrijednosti zemljišta

Poredbene nekretnine-zemljište javne i društvene namjene

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

Zemljište površine 1.959 m².

Obilježja:	površina	1959 (m ²)	ICSN:	154.6
	kupoprodajna cijena:	330,000.00 (€)	Zagreb	
	datum ugovora:	12.07.2021.		
	Cijena po m ² :	168.45		

Poredba 2 *IDZKC 1513833, k.o. Zaprudski otok, zemljište za gradnju ortopedske bolnice u Zagrebu, Dugave*

Zemljište- površina 2.666 m²

Obilježja:	površina (NKP)	2666.00 (m ²)	ICSN:	154.6
	kupoprodajna cijena:	533,200.00 (€)	Zagreb	
	datum ugovora:	01.07.2021.		
	Cijena po m ² :	200.00		

Poredba 3 *IDZKC: 1514556, k.o. Zaprudski otok, zemljište za gradnju ortopedske bolnice u Zagrebu, Dugave*

Zemljište površine 761 m²

Obilježja:	površina (NKP)	761.00 (m ²)	ICSN:	154.6
	kupoprodajna cijena:	152,200.00 (€)	Zagreb	
	datum ugovora:	01.07.2021.		
	Cijena po m ² :	200.00		

Aktualni indeks cijena za međuvremensko izjednačavanje: ICSNJadran: **170.86**

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

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

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

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

Na osnovu izračunatog kis-a za svaku nekretninu procjenjuje se tržišna vrijednost zemljišta te se uz primjenu podataka o pravu građenja: preostalom vremenu na koje je zasnovano izračunava vrijednost zemljišta opterećenog pravom građenja. .

Vrijednost zemljišta utvrđuje se kapitaliziranjem razlike odgovarajućeg ukamaćivanja vrijednosti zemljišta neopterećenog pravom građenja i ugovorene kamate na pravo građenja.

Prilog 13. Pravilnika: orijentacijske kamatne stope na nekretnine

Kamatna stopa (Prilog 13.)	Odobrand	Položaj	Kvaliteta	Gosp.	Razvojni	UKUPNO
Rehabilitacija, domovi, Klinike, 6%-7,5 %	6.00%	dobar	dobra	srednja	ne postoji	6.50%
Prilagodba		0.00%	0.00%	0.50%	0.00%	

Prema stručnoj literaturi kamatna stopa na pravo građenja manja je za 1-2.5% od kamatne stope na nekretninu, s obzirom da se ne radi o djelatnostima na kojima se planira ostvarivanje prihoda (tržišnih), odabire se kamatna stopa na pravo građenja od 4.5 % odnosno za 2 % niža od kamatne stope na nekretninu. Kamatna stopa na pravo građenja nije propisana.

a) Izračun tržišne vrijednosti zemljišta sa zasnovanim pravom građenja

k.č.br. 6220/7 k.o. Pula

Obilježja nekretnine

Površina (m ²)	58
Vrsta građevinskog korištenja (namjena)	D2, D3, D4, D5, D6, D7, D9
Mjera građevinskog korištenja (koeficijent iskoristivosti)*	2.266
Kategorija zemljišta	II, k=0.65
Služnost	površina (m ²) : 0 koef: 0 površina (m ²) 0 koef: 0
Preostalo vrijeme prava građenja (zasnovano 02.08.2016. na rok od 30 god.)	23 godine
kamata na zemljište (Prilog 13 Pravilnika)	6.50%
kamata na pravo građenja	4.50%

* s obzirom da je k.č.br.6220/7 k.o. Pula dio javne površine uz Preradovićevu ulicu, ispred k.č.br.6221/2 k.o. Pula za izračun vrijednosti zemljišta I kategorije uzima se kis kao za k.č.br. 6221/2 k.o. Pula (kis=2.266

POREDBENA METODA:	Procjenjivana nekr.	Poredbena 1	Poredbena 2	Poredbena 3
OSNOVNI ULAZNI PODACI				
Grad-Općina	Pula	Zagreb	Zagreb	Zagreb
Lokacija	Gregovica	Dugave	Dugave	Dugave
Nekretnina	građ.zemlj.-	građ.zemlj.	građ.zemlj.	građ.zemlj.
Izvor podataka	nalog	e-nekretnine	e-nekretnine	e-nekretnine
Vrsta podataka	-	kupoprodaja	kupoprodaja	kupoprodaja
Datum transakcije		12.07.2021.	01.07.2021.	01.07.2021.
prodajna/trazena cijena (€)		330,000.00	533,200.00	152,200.00
Površina	58	1,959	2,666	761
Cijena po m²		168.45	200.00	200.00
PROTOK VREMENA				
Indeks cijena nekretnina	170.86	154.60	154.60	154.60
Vremensko usklađenje		1.11	1.11	1.11
Korigirana vrijednost po m2		186.17	221.03	221.03
Kategorija zemljišta- sukladno Pravilniku	II, k=0.65	I	I	I
Prilagodba	0.65	1.00	1.00	1.00
Prilagođena prodajna cijena po m2		109.49	143.67	143.67
FIZIČKI ASPEKTI				
Mogućnost gradnje (kis)*- koeficijent sukladno Pril 11. Prav.*	2.266	2.000	2.000	2.000
Prilagodba		1.556	1.566	1.556
Prilagođena prodajna cijena po m2		170.37	224.99	223.55
RAZVIJENOST				
Indeks razvijenosti	109.804	116.560	116.560	116.560
Prilagodba		0.94	0.94	0.94
Prilagođena prodajna cijena po m2		160.49	211.95	210.60
indikator vrijednosti po m2	194.00	160.00	212.00	211.00

Uskladena vrijednost €/ m²

194

STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN					
Odstupanje od prosjeka (apsolutno)		34	-18	-17	
Ostupanje od prosjeka (%)		17.53%	-9.28%	-8.76%	
Kvadrat odstupanja		1156	324	289	
σ (standardno odstupanje)	24.28	13.00%	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava
2σ (dvostruko standardno odstupanje)	48.56	0.26	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava

Procijenjena vrijednost - zemljište namjene D **194 € / m²**

Jc-D-II kat. = 1 * 194 €/m² = 194 €/m²

Izračun tržišne vrijednosti zemljišta k.č.br.6220/7 k.o. Pula:

k.č.br. u k.o. Pula	Površina (m ²)	jedinična vrijednost (€/m ²)	Ukupna vrijednost (€)
6220/7	58	194	11,252.00
Ukupno:			11,252.00

Umanjenja- zasnovana služnost:

k.č.br. u k.o. Pula	Površina služnosti (m ²)	jedinična vrijednost (€/m ²)	koeficijent umanjenja	Vrijednost zasnovane služnosti (€)
6220/7	0	194	0.00	0
Ukupno:	0		0.00	0

Tržišna vrijednost sa služnošću (€)	=	Tržišna vrijednost zemljišta bez služnosti (€)	-	Vrijednost zasnovane služnosti (€)
11,252.00	=	11,252.00	-	0.00

TRŽIŠNA VRIJEDNOST PRAVOM GRAĐENJA OPTEREĆENOG ZEMLJIŠTA:	k.č.br. 6220/7	k.o. Pula
Tržišna vrijednost zemljišta (sa služnošću)	11,252.00	€
Faktor diskontiranja za 23 godine ostatka vijeka korištenja prava građenja i 6.5 % kamatne stope nekretnine	0.2364	€
Diskontirana vrijednost zemljišta	2,659.97	€
Kamata na pravo građenja (4.50 % na tržišnu vrijednost zemljišta)	506.34	€
Multiplikator za 23 godine predvidivog ostatka vijeka korištenja prava građenja i 6.50% kamatne stope na nekretnne	11.77	€
Sadašnja vrijednost kamate na pravo građenja	5,959.62	€
Financijsko-matematička vrijednost pravom građenja opterećene čestice	8,619.59	€
Utvrđeni koeficijent tržišne prilagodbe za pravom građenja opterećene čestice (nema podataka):	1.00	€
Tržišna vrijednost pravom građenja opterećenog zemljišta:	8,619.59	€
Tržišna vrijednost pravom građenja opterećenog zemljišta-zaokruženo:	8,620.00	€

b) **Izračun tržišne vrijednosti zemljišta sa zasnovanim pravom građenja**
k.č.br. 6221/2 k.o. Pula

Obilježja nekretnine

Površina (m ²)	3,631
Vrsta građevinskog korištenja (namjena)	D2, D3, D4, D5, D6, D7, D9
Mjera građevinskog korištenja (koeficijent iskoristivosti)	2.266
Kategorija zemljišta	I
Služnost HEP) površina (m ²)* :	15 koef: 0.2 površina (m ²) 0 koef: 0
Preostalo vrijeme prava građenja (zasnovano 02.08.2016. na rok od 30 god.)	23 godine
kamata na zemljište (Prilog 13 Pravilnika)	6.50%
kamata na pravo građenja	4.50%

* podaci o služnosti preuzeti iz tehničke dokumentacije- iskaza površina i položaja, s obzirom na služnost ista, sukladno prilogu 3. Pravilnika -Koeficijenti za preračunavanje služnosti vodova uopće ili minimalno ograničava ostala korištenja (zone osim stambene i pretežito stambene namjene)

POREDBENA METODA:	Procjenjivana nekr.	Poredbena 1	Poredbena 2	Poredbena 3
OSNOVNI ULAZNI PODACI				
Grad-Općina	Pula	Zagreb	Zagreb	Zagreb
Lokacija	Gregovica	Dugave	Dugave	Dugave
Nekretnina	građ.zemlj.-	građ.zemlj.	građ.zemlj.	građ.zemlj.
Izvor podataka	nalog	e-nekretnine	e-nekretnine	e-nekretnine
Vrsta podataka	-	kupoprodaja	kupoprodaja	kupoprodaja
Datum transakcije		12.07.2021.	01.07.2021.	01.07.2021.
prodajna/trazena cijena (€)		330,000.00	533,200.00	152,200.00
Površina	3,631	1,959	2,666	761
Cijena po m²		168.45	200.00	200.00
PROTOK VREMENA				
Indeks cijena nekretnina	170.86	154.60	154.60	154.60
Vremensko usklađenje		1.11	1.11	1.11
Korigirana vrijednost po m2		186.17	221.03	221.03
FIZIČKI ASPEKTI				
Mogućnost gradnje (kis)*- koeficijent sukladno Pril 11. Prav.*	2.266	2.000	2.000	2.000
Prilagodba		1.556	1.566	1.556
Prilagođena prodajna cijena po m2		262.11	346.14	343.93
RAZVIJENOST				
Indeks razvijenosti	109.804	116.560	116.560	116.560
Prilagodba		0.94	0.94	0.94
Prilagođena prodajna cijena po m2		246.92	326.08	324.00
indikator vrijednosti po m2	299.00	247.00	326.00	324.00

Usklađena vrijednost €/ m²

299

STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN					
Odstupanje od prosjeka (apsolutno)			52	-27	-25
Ostupanje od prosjeka (%)			17.39%	-9.03%	-8.36%
Kvadrat odstupanja			2704	729	625
σ (standardno odstupanje)	36.78	12.00%	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava
2 σ (dvostruko standardno odstupanje)	73.56	0.24	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava

Procijenjena vrijednost - zemljište namjene D **299** € / m²

Jc-D-I kat. = 1 * 299 €/m² = **299** €/m²

Izračun tržišne vrijednosti zemljišta k.č.br. 6221/2 k.o. Pula:

k.č.br. u k.o. Pula	Površina (m ²)	jedinična vrijednost (€/m ²)	Ukupna vrijednost (€)
6221/2	3,631	299	1,085,669.00
Ukupno:			1,085,669.00

Umanjenja- zasnovana služnost:

k.č.br. u k.o. Pula	Površina služnosti (m ²)	jedinična vrijednost (€/m ²)	koeficijent umanjenja	Vrijednost zasnovane služnosti (€)
6221/2	15	299	0.20	897
Ukupno:			0.20	897

Tržišna vrijednost sa služnošću (€)	=	Tržišna vrijednost zemljišta bez služnosti (€)	-	Vrijednost zasnovane služnosti (€)
1,084,772.00	=	1,085,669.00	-	897.00

TRŽIŠNA VRIJEDNOST PRAVOM GRAĐENJA OPTEREĆENOG ZEMLJIŠTA:	k.č.br.	6221/2	k.o. Pula
Tržišna vrijednost zemljišta (sa služnošću)		1,084,772.00	€
Faktor diskontiranja za 23 godine ostatka vijeka korištenja prava građenja i 6.5 % kamatne stope nekretnine		0.2364	€
Diskontirana vrijednost zemljišta		256,440.10	€
Kamata na pravo građenja (4.50 % na tržišnu vrijednost zemljišta)		48,814.74	€
Multiplikator za 23 godine predvidivog ostatka vijeka korištenja prava građenja i 6.50% kamatne stope na nekretnne		11.77	€
Sadašnja vrijednost kamate na pravo građenja		574,549.49	€
Financijsko-matematička vrijednost pravom građenja opterećene čestice		830,989.59	€
Utvrđeni koeficijent tržišne prilagodbe za pravom građenja opterećene čestice (nema podataka):		1.00	€
Tržišna vrijednost pravom građenja opterećenog zemljišta:		830,989.59	€
Tržišna vrijednost pravom građenja opterećenog zemljišta-zaokruženo:		831,000.00	€

c) **Izračun tržišne vrijednosti zemljišta sa zasnovanim pravom građenja**

k.č.br. 6220/13 k.o. Pula

Obilježja nekretnine

Površina (m ²)	29
Vrsta građevinskog korištenja (namjena)	D2, D3, D4, D5, D6, D7, D9
Mjera građevinskog korištenja (koeficijent iskoristivosti)	1
Kategorija zemljišta	I
Služnost*	površina (m ²)* : 0 koef: 0 površina (m ²) 0 koef: 0
Preostalo vrijeme prava građenja (zasnovano 02.08.2016. na rok od 30 god.)	43
kamata na zemljište (Prilog 13 Pravilnika)	6.50%
kamata na pravo građenja	4.50%

* uvidom u z.k.izvadak utvrđeno je da je upisana služnost HEP-a i Plinare d.o.o. , **prema grafičkom prikazu ista nije zasnovana na zemljištu**, teret služnosti upisan je prijenosom sa matične k.č. na k.č.br. 6220/13 k.o. Pula, koja je u naravi zemljište ispod pumpne stanice, prenesena na istu u postupku parcelacije

POREDBENA METODA:	Procjenjivana nekr.	Poredbena 1	Poredbena 2	Poredbena 3
OSNOVNI ULAZNI PODACI				
Grad-Općina	Pula	Zagreb	Zagreb	Zagreb
Lokacija	Gregovica	Dugave	Dugave	Dugave
Nekretnina	građ.zemlj.- nalog	građ.zemlj. e-nekretnine	građ.zemlj. e-nekretnine	građ.zemlj. e-nekretnine
Izvor podataka	-	kupoprodaja	kupoprodaja	kupoprodaja
Vrsta podataka	-	12.07.2021.	01.07.2021.	01.07.2021.
Datum transakcije				
prodajna/trazena cijena (€)		330,000.00	533,200.00	152,200.00
Površina	29	1,959	2,666	761
Cijena po m²		168.45	200.00	200.00
PROTOK VREMENA				
Indeks cijena nekretnina	170.86	154.60	154.60	154.60
Vremensko usklađenje		1.11	1.11	1.11
Korigirana vrijednost po m2		186.17	221.03	221.03
Kategorija zemljišta- sukladno Pravilniku	I	I	I	I
Prilagodba	1.00	1.00	1.00	1.00
Prilagođena prodajna cijena po m2		168.45	221.03	221.03
FIZIČKI ASPEKTI				
Mogućnost gradnje (kis)*- koeficijent sukladno Pril 11. Prav.*	1.000	2.000	2.000	2.000
Prilagodba		0.690	0.690	0.690
Prilagođena prodajna cijena po m2		116.23	152.51	152.51
RAZVIJENOST				
Indeks razvijenosti	109.804	116.560	116.560	116.560
Prilagodba		0.94	0.94	0.94
Prilagođena prodajna cijena po m2		109.49	143.67	143.67
indikator vrijednosti po m2	132.00	109.00	144.00	144.00

Usklađena vrijednost €/ m²

132

STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN				
Odstupanje od prosjeka (apsolutno)			23	-12
Odstupanje od prosjeka (%)			17.42%	-9.09%
Kvadrat odstupanja			529	144
σ (standardno odstupanje)	16.50	13.00%	zadovoljava	zadovoljava
2 σ (dvostruko standardno odstupanje)	33	0.26	zadovoljava	zadovoljava

Procijenjena vrijednost - zemljište namjene D 132 € / m²

Jc-D-I kat. = 1 * 132 €/m² = 132 €/m²

Izračun tržišne vrijednosti zemljišta k.č.br. 6220/13 k.o. Pula:

k.č.br. u k.o. Pula	Površina (m ²)	jedinična vrijednost (€/m ²)	Ukupna vrijednost (€)
6220/13	29	132	3,828.00
Ukupno:			3,828.00

Umanjenja- zasnovana služnost:

k.č.br. u k.o. Pula	Površina služnosti (m ²)	jedinična vrijednost (€/m ²)	koeficijent umanjenja	Vrijednost zasnovane služnosti (€)
6220/13	0	132	0.00	0
Ukupno:			0.00	0

Tržišna vrijednost sa služnošću (€)	=	Tržišna vrijednost zemljišta bez služnosti (€)	-	Vrijednost zasnovane služnosti (€)
3,828.00	=	3,828.00	-	0.00

TRŽIŠNA VRIJEDNOST PRAVOM GRAĐENJA OPTEREĆENOG ZEMLJIŠTA:		k.č.br. 6220/13	k.o. Pula
Tržišna vrijednost zemljišta (sa služnošću)		3,828.00	€
Faktor diskontiranja za 43 godine ostatka vijeka korištenja prava građenja i 6.5 % kamatne stope nekretnine		0.0681	€
Diskontirana vrijednost zemljišta		260.69	€
Kamata na pravo građenja (4.50 % na tržišnu vrijednost zemljišta)		172.26	€
Multiplikator za 43 godine predvidivog ostatka vijeka korištenja prava građenja i 6.50% kamatne stope na nekretnne		14.36	€
Sadašnja vrijednost kamate na pravo građenja		2,473.65	€
Financijsko-matematička vrijednost pravom građenja opterećene čestice		2,734.34	€
Utvrđeni koeficijent tržišne prilagodbe za pravom građenja opterećene čestice (nema podataka):		1.00	€
Tržišna vrijednost pravom građenja opterećenog zemljišta:		2,734.34	€
Tržišna vrijednost pravom građenja opterećenog zemljišta-zaokruženo:		2,730.00	€

d) Izračun tržišne vrijednosti zemljišta sa zasnovanim pravom građenja

k.č.br. zgr.1261/11 k.o. Pula

Obilježja nekretnine

Površina (m ²)	78
Vrsta građevinskog korištenja (namjena)	D2, D3, D4, D5, D6, D7, D9
Mjera građevinskog korištenja (koeficijent iskoristivosti)	1
Kategorija zemljišta	I
Služnost HEP* površina (m ²)* :	1 koef: 0.2 površina (m ²) 0 koef: 0
Preostalo vrijeme prava građenja (zasnovano 02.08.2016. na rok od 30 god.)	43
kamata na zemljište (Prilog 13 Pravilnika)	6.50%
kamata na pravo građenja	4.50%

* podaci o služnosti preuzeti iz tehničke dokumentacije- iskaza površina i položaja, s obzirom na služnost ista, sukladno prilogu 3. Pravilnika -Koeficijenti za preračunavanje služnosti vodova uopće ili minimalno ograničava ostala korištenja (zone osim stambene i pretežito stambene namjene)

POREDBENA METODA:	Procjenjivana nekr.	Poredbena 1	Poredbena 2	Poredbena 3
OSNOVNI ULAZNI PODACI				
Grad-Općina	Pula	Zagreb	Zagreb	Zagreb
Lokacija	Gregovica	Dugave	Dugave	Dugave
Nekretnina	građ.zemlj.-	građ.zemlj.	građ.zemlj.	građ.zemlj.
Izvor podataka	nalog	e-nekretnine	e-nekretnine	e-nekretnine
Vrsta podataka	-	kupoprodaja	kupoprodaja	kupoprodaja
Datum transakcije		12.07.2021.	01.07.2021.	01.07.2021.
prodajna/trazena cijena (€)		330,000.00	533,200.00	152,200.00
Površina	78	1,959	2,666	761
Cijena po m ²		168.45	200.00	200.00
PROTOK VREMENA				
Indeks cijena nekretnina	170.86	154.60	154.60	154.60
Vremensko usklađenje		1.11	1.11	1.11
Korigirana vrijednost po m2		186.17	221.03	221.03
FIZIČKI ASPEKTI				
Mogućnost gradnje (kis)*- koeficijent sukladno Pril 11. Prav.*	1.000	2.000	2.000	2.000
Prilagodba		0.690	0.690	0.690
Prilagođena prodajna cijena po m2		116.23	152.51	152.51
RAZVIJENOST				
Indeks razvijenosti	109.804	116.560	116.560	116.560
Prilagodba		0.94	0.94	0.94
Prilagođena prodajna cijena po m2		109.49	143.67	143.67
indikator vrijednosti po m2	132.00	109.00	144.00	144.00

Usklađena vrijednost €/ m²

132

STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN				
Odstupanje od prosjeka (apsolutno)		23	-12	-12
Ostupanje od prosjeka (%)		17.42%	-9.09%	-9.09%
Kvadrat odstupanja		529	144	144
σ (standardno odstupanje)	16.50	13.00%	zadovoljava	zadovoljava
2 σ (dvostruko standardno odstupanje)	33	0.26	zadovoljava	zadovoljava

Procijenjena vrijednost - zemljište namjene D

132 € / m²

Jc-D-I kat. = 1 * 132 €/m² = **132** €/m²

Izračun tržišne vrijednosti zemljišta k.č.br. Zgr.1261/11 k.o. Pula:

k.č.br. u k.o. Pula	Površina (m ²)	jedinična vrijednost (€/m ²)	Ukupna vrijednost (€)
zgr.1261/11	78	132	10,296.00
Ukupno:			10,296.00

Umanjenja- zasnovana služnost:

k.č.br. u k.o. Pula	Površina služnosti (m ²)	jedinična vrijednost (€/m ²)	koeficijent umanjenja	Vrijednost zasnovane služnosti (€)
zgr.1261/1	1	132	0.20	26.4
Ukupno:			0.20	26.4

Tržišna vrijednost sa služnošću (€)	=	Tržišna vrijednost zemljišta bez služnosti (€)	-	Vrijednost zasnovane služnosti (€)
10,269.60	=	10,296.00	-	26.40

**TRŽIŠNA VRIJEDNOST PRAVOM GRAĐENJA
OPTEREĆENOG ZEMLJIŠTA:**

k.č.br. zgr.1261/11 k.o. Pula

Tržišna vrijednost zemljišta (sa služnošću)	10,269.60	€
Faktor diskontiranja za 43 godine ostatka vijeka korištenja prava građenja i 6.5 % kamatne stope nekretnine	0.0681	€
Diskontirana vrijednost zemljišta	699.36	€
Kamata na pravo građenja (4.50 % na tržišnu vrijednost zemljišta)	462.13	€
Multiplikator za 43 godine predvidivog ostatka vijeka korištenja prava građenja i 6.50% kamatne stope na nekretnne	14.36	€
Sadašnja vrijednost kamate na pravo građenja	6,636.22	€
Financijsko-matematička vrijednost pravom građenja opterećene čestice	7,335.58	€
Utvrđeni koeficijent tržišne prilagodbe za pravom građenja opterećene čestice (nema podataka):	1.00	€
Tržišna vrijednost pravom građenja opterećenog zemljišta:	7,335.58	€
Tržišna vrijednost pravom građenja opterećenog zemljišta-zaokruženo:	7,340.00	€

e) Izračun tržišne vrijednosti zemljišta sa zasnovanim pravom građenja

k.č.br. 6220/8 k.o. Pula

Obilježja nekretnine

Površina (m ²)	9,588
Vrsta građevinskog korištenja (namjena)	D2, D3, D4, D5, D6, D7, D9
Mjera građevinskog korištenja (koeficijent iskoristivosti)	1.24
Kategorija zemljišta	
Služnost HEP/Plinara*	površina HEP(m ²)* : 142 koef: 0.5
	površina Plinara m ²) : 150 koef: 0.5
Preostalo vrijeme prava građenja (zasnovano 02.08.2016. na rok od 30 god.)	43
kamata na zemljište (Prilog 13 Pravilnika)	6.50%
kamata na pravo građenja	4.50%

* podaci o služnosti preuzeti iz tehničke dokumentacije- iskaza površina i položaja, s obzirom na služnost ista, sukladno prilogu 3. Pravilnika -Koeficijenti za preračunavanje služnosti vodova djelomično ograničava ostala korištenja (zone osim stambene i pretežito stambene namjene)



trasa Služnosti Plinara



trasa služnosti HEP (u elaboratu označena kao zgr. 1261/8 k.o. Pula

POPIS VLASNIKA

KATASTRARSKA OPĆINA	KATASTRARSKA ČESTICA	ZK	ULOŽAK	VLASNIK	POVRŠINA PRAVA SLUŽNOSTI [M ²]	OPIS TRASE
PULA	*1261/8	20876	1/1	OPĆA BOLNICA PULA, PULA, ZAGREBAČKA 34	142	TRASA PROLAZI OD NOVE TS "SVEUČILIŠTE" ZAPADNO UZ POSTOJEĆU ZGRADU DO K.Č. *1261/11 (POSTOJEĆA TS) I JUŽNO PREMA K.Č. *1261/1
	*1261/11	20876	1/1	OPĆA BOLNICA PULA, PULA, ZAGREBAČKA 34	1	TRASA PROLAZI ISTOČNO DO K.Č. *1261/11 I JUŽNO DO POSTOJEĆE TS
	62786	16546	1/1	SVEUČILIŠTE, AVLA DOBRILE U PULI, PULA, ZAGREBAČKA 30	23	TRASA PROLAZI IZ ISTOČNOG KULU U K.Č. *1261/11, A SA JUŽNOSTRANE MEDE SHREDE PREMA POSTOJEĆU ZGRADI
	63212	21340	1/1	OPĆA BOLNICA PULA, PULA, ZAGREBAČKA 30	16	TRASA PROLAZI OD SJEVEROISTOČNE MEDE SA K.Č. 6220/8 JUŽNO DO POSTOJEĆE RAZVODNEK ORAMBA
	*1261/1	20876	1/1	OPĆA BOLNICA PULA, PULA, ZAGREBAČKA 34	101	TRASA PROLAZI IZ ZAPADNE MEDE SA K.Č. 6220/8 I PROLAZI SREDAKME E. JUŽNOSTRANO DO K.Č. 6220/8
	63219	20876	1/1	OPĆA BOLNICA PULA, PULA, ZAGREBAČKA 34	14	TRASA PROLAZI IZ SJEVERNE MEDE DO K.Č. *1261/11 DO K.Č. 6220/8
	63216	17808	1/1	OPĆA BOLNICA PULA, PULA, ZAGREBAČKA 30	12	TRASA PROLAZI IZ SJEVERNE MEDE DO K.Č. 6220/8 I DO K.Č. 6220/8
	63215	17808	1/1	OPĆA BOLNICA PULA, PULA, ZAGREBAČKA 30	28	TRASA PROLAZI IZ SJEVERNE MEDE SA K.Č. 6220/8 I DO K.Č. 6220/8 I DO K.Č. 6220/8

POREDBENA METODA:	Procjenjivana nekr.	Poredbena 1	Poredbena 2	Poredbena 3
OSNOVNI ULAZNI PODACI				
Grad-Općina	Pula	Zagreb	Zagreb	Zagreb
Lokacija	Gregovica	Dugave	Dugave	Dugave
Nekretnina	građ.zemlj.-	građ.zemlj.	građ.zemlj.	građ.zemlj.
Izvor podataka	nalog	e-nekretnine	e-nekretnine	e-nekretnine
Vrsta podataka	-	kupoprodaja	kupoprodaja	kupoprodaja
Datum transakcije		12.07.2021.	01.07.2021.	01.07.2021.
prodajna/trazena cijena (€)		330,000.00	533,200.00	152,200.00
Površina	9,588	1,959	2,666	761
Cijena po m²		168.45	200.00	200.00
PROTOK VREMENA				
Indeks cijena nekretnina	170.86	154.60	154.60	154.60
Vremensko usklađenje		1.11	1.11	1.11
FIZIČKI ASPEKTI				
Mogućnost gradnje (kis)*- koeficijent sukladno Pril 11. Prav.*	1.240	2.000	2.000	2.000
Prilagodba		0.780	0.780	0.780
Prilagođena prodajna cijena po m ²		131.39	172.41	172.41
RAZVIJENOST				
Indeks razvijenosti	109.804	116.560	116.560	116.560
Prilagodba		0.94	0.94	0.94
Prilagođena prodajna cijena po m ²		123.78	162.41	162.41
indikator vrijednosti po m²	150.00	124.00	162.00	162.00

Uskladena vrijednost €/ m²

149

STATISTIČKA OBRADA I IZRACUN					
Odstupanje od prosjeka (apsolutno)			25	-13	-13
Ostupanje od prosjeka (%)			16.78%	-8.72%	-8.72%
Kvadrat odstupanja			625	169	169
σ (standardno odstupanje)	17.92	12.00%	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava
2 σ (dvostruko standardno odstupanje)	35.84	0.24	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava

Procijenjena vrijednost - zemljište namjene D

149 € / m²

Jc-D-I kat. = 1 * 149 €/m² = 149 €/m²

Izračun tržišne vrijednosti zemljišta k.č.br. 6220/8 k.o. Pula:

k.č.br. u k.o. Pula	Površina (m ²)	jedinična vrijednost (€/m ²)	Ukupna vrijednost (€)
6220/8	9,588	149	1,428,612.00
Ukupno:			1,428,612.00

Umanjenja- zasnovana služnost:

k.č.br. u k.o. Pula	Površina služnosti (m ²)	jedinična vrijednost (€/m ²)	koeficijent umanjenja	Vrijednost zasnovane služnosti (€)
6220/8	142	149	0.50	10,579.00
	150	149	0.50	11,175.00
Ukupno:				21,754.00

Tržišna vrijednost sa služnošću (€)	=	Tržišna vrijednost zemljišta bez služnosti (€)	-	Vrijednost zasnovane služnosti (€)
1,406,858.00	=	1,428,612.00	-	21754.00

TRŽIŠNA VRIJEDNOST PRAVOM GRAĐENJA OPTEREĆENOG ZEMLJIŠTA:		k.č.br. 6220/8	k.o. Pula
Tržišna vrijednost zemljišta (sa služnošću)	1,406,858.00		€
Faktor diskontiranja za 43 godine ostatka vijeka korištenja prava građenja i 6.5 % kamatne stope nekretnine	0.0681		€
Diskontirana vrijednost zemljišta	95,807.03		€
Kamata na pravo građenja (4.50 % na tržišnu vrijednost zemljišta)	63,308.61		€
Multiplikator za 43 godine predvidivog ostatka vijeka korištenja prava građenja i 6.50% kamatne stope na nekretnne	14.36		€
Sadašnja vrijednost kamate na pravo građenja	909,111.64		€
Financijsko-matematička vrijednost pravom građenja opterećene čestice	1,004,918.67		€
Utvrđeni koeficijent tržišne prilagodbe za pravom građenja opterećene čestice (nema podataka):	1.00		€
Tržišna vrijednost pravom građenja opterećenog zemljišta:	1,004,918.67		€
Tržišna vrijednost pravom građenja opterećenog zemljišta-zaokruženo:	1,000,000.00		€

f) Izračun tržišne vrijednosti zemljišta sa zasnovanim pravom građenja

k.č.br. 6221/1 k.o. Pula

Obilježja nekretnine

Površina (m ²)	8,593
Vrsta građevinskog korištenja (namjena)	D2, D3, D4, D5, D6, D7, D9
Mjera građevinskog korištenja (koeficijent iskoristivosti)	1.164
Kategorija zemljišta	
Služnost	površina 0 koef: 0 površina 0 koef: 0
Preostalo vrijeme prava građenja (zasnovano 02.08.2016. na rok od 30 god.)	43
kamata na zemljište (Prilog 13 Pravilnika)	6.50%
kamata na pravo građenja	4.50%

* nema zasnovane služnosti, na zemljištu se nalazi Tvrđava Sv.Mihovila koja ima status kulturnog dobra

POREDBENA METODA:	Procjenjivana nekr.	Poredbena 1	Poredbena 2	Poredbena 3
OSNOVNI ULAZNI PODACI				
Grad-Općina	Pula	Zagreb	Zagreb	Zagreb
Lokacija	Gregovica	Dugave	Dugave	Dugave
Nekretnina	građ.zemlj.- nalog	građ.zemlj. e-nekretnine	građ.zemlj. e-nekretnine	građ.zemlj. e-nekretnine
Izvor podataka	-	kupoprodaja	kupoprodaja	kupoprodaja
Vrsta podataka	-	12.07.2021.	01.07.2021.	01.07.2021.
Datum transakcije				
prodajna/trazena cijena (€)		330,000.00	533,200.00	152,200.00
Površina	8,593	1,959	2,666	761
Cijena po m ²		168.45	200.00	200.00
PROTOK VREMENA				
Indeks cijena nekretnina	170.86	154.60	154.60	154.60
Vremensko usklađenje		1.11	1.11	1.11
Korigirana vrijednost po m ²		186.17	221.03	221.03
FIZIČKI ASPEKTI				
Mogućnost gradnje (kis)*- koeficijent sukladno Pril 11. Prav.*	1.164	2.000	2.000	2.000
Prilagodba		0.740	0.740	0.740
Prilagođena prodajna cijena po m ²		124.65	163.57	163.57
RAZVIJENOST				
Indeks razvijenosti	109.804	116.560	116.560	116.560
Prilagodba		0.94	0.94	0.94
Prilagođena prodajna cijena po m ²		117.43	154.09	154.09
indikator vrijednosti po m ²	142.00	117.00	154.00	154.00

Usklađena vrijednost €/ m²

142

STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN				
Odstupanje od prosjeka (apsolutno)		25	-12	-12
Ostupanje od prosjeka (%)		17.61%	-8.45%	-8.45%
Kvadrat odstupanja		625	144	144
σ (standardno odstupanje)	17.45	12.00%	zadovoljava	zadovoljava
2 σ (dvostruko standardno odstupanje)	34.9	0.24	zadovoljava	zadovoljava

Procijenjena vrijednost - zemljište namjene D

142 € / m²Jc-D-I kat. = 1 * 142 €/m² = 142 €/m²

Izračun tržišne vrijednosti zemljišta k.č.br. 6221/1 k.o. Pula:

k.č.br. u k.o. Pula	Površina (m ²)	jedinična vrijednost (€/m ²)	Ukupna vrijednost (€)
6221/1	8,593	142	1,220,206.00
Ukupno:			1,220,206.00

Umanjenja- zasnovana služnost:

k.č.br. u k.o. Pula	Površina služnosti (m ²)	jedinična vrijednost (€/m ²)	koeficijent umanjenja	Vrijednost zasnovane služnosti (€)
6221/1	0	142	0.00	0.00
	0	142	0.00	0.00
Ukupno:				0.00

Tržišna vrijednost sa služnošću (€)	=	Tržišna vrijednost zemljišta bez služnosti (€)	-	Vrijednost zasnovane služnosti (€)
1,220,206.00	=	1,220,206.00	-	0.00

TRŽIŠNA VRIJEDNOST PRAVOM GRAĐENJA OPTEREĆENOG ZEMLJIŠTA:	k.č.br.	6221/1	k.o. Pula
Tržišna vrijednost zemljišta (sa služnošću)		1,220,206.00	€
Faktor diskontiranja za 43 godine ostatka vijeka korištenja prava građenja i 6.5 % kamatne stope nekretnine		0.0681	€
Diskontirana vrijednost zemljišta		83,096.03	€
Kamata na pravo građenja (4.50 % na tržišnu vrijednost zemljišta)		54,909.27	€
Multiplikator za 43 godine predvidivog ostatka vijeka korištenja prava građenja i 6.50% kamatne stope na nekretnne		14.36	€
Sadašnja vrijednost kamate na pravo građenja		788,497.12	€
Financijsko-matematička vrijednost pravom građenja opterećene čestice		871,593.15	€
Utvrđeni koeficijent tržišne prilagodbe za pravom građenja opterećene čestice (nema podataka):		1.00	€
Tržišna vrijednost pravom građenja opterećenog zemljišta:		871,593.15	€
Tržišna vrijednost pravom građenja opterećenog zemljišta-zaokruženo:		872,000.00	€

6. ZAKLJUČAK O PROCJENJENOJ VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

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

Temeljem prethodno navedenih podataka o nekretninama koje su predmet procjene:

na dan kakvoće: dan izrade elaborata

na dan vrednovanja: dan izrade elaborata

dajem mišljenje o procjenjenoj vrijednosti nekretnina, građevinskom zemljištu na kojem je zasnovano pravo građenja :

zemljišno knjižna čestica	z.k.ul.	PL	Površina k.č. koje se procjenjuje	Tržišna vrijednost (€)
6220/7	20557	106911	58	8,619.59
6221/2	21343	106909	3,631	830,989.59
6220/13	20876	106909	29	2,734.34
zgr.1261/11	20876	12241	78	7,335.58
6220/8	20876	12241	9,588	1,004,918.67
6221/1	21324	106938	8,593	871,593.15
Ukupno:			21,977	2,726,190.92

zaokruženo **2,730,000.00** €

Navedeni iznosi ne sadrže poreze.

Procjenu izradila :

Ana Hećimović, dipl.ing.građ.
stalni sudski vještak graditeljske struke,
područje arhitektura i procjene nekretnina

ANA

HEĆIMOVIĆ

Digitally signed by
ANA HEĆIMOVIĆ
Date: 2023.11.22
14:37:21 +01'00'

7. IZJAVA PROCJENITELJA:

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

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

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

Ana Hećimović, dipl.ing.građ.
stalni sudski vještak graditeljske struke,
područje arhitektura i procjene nekretnina

ANA

HEĆIMOVIĆ

Digitally signed by
ANA HEĆIMOVIĆ
Date: 2023.11.22
14:37:44 +01'00'

8 PRILOZI

DOKUMENTACIJA



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Puš-Poča
ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL PULA
Stanje na dan: 19.11.2023. 11:26

Katastarska općina: 324256, PULA

Broj zadnjeg dnevnika: Z-34850/2018
Aktivne plombe:

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 20557

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	6220/7	ZAGREBAČKA ULICA			58	
		DVORIŠTE			58	
		UKUPNO:			58	

B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 OPĆA BOLNICA PULA, PULA, ZAGREBAČKA 34	

C Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Zaprimljeno 02.08.2016.g. pod brojem Z-22407/2016 UKNJIŽBA, PRAVO GRADENJA, Temeljem Ugovora o osnivanju i prijenosu prava građenja na građevinskom zemljištu k.č. 1258/2 ZGR i k.č. 1261/7 ZGR. sve k.o. Pula od 01. kolovoza 2016. godine, uknjižuje se pravo građenja na teret k.č.br. 1261/7 ZGR. uz istovremeno osnivanje novog zk.ul. upisom prava građenja i bolnice kao pripadak pravu građenja kao posebnog zemljišnoknjižnog tijela.		VIDI C RED.BR. 1.3.
1.2	Zaprimljeno 02.08.2016.g. pod brojem Z-22407/2016 ZABILJEŽBA, Temeljem Ugovora o osnivanju i prijenosu prava građenja na građevinskom zemljištu k.č. 1258/2 ZGR i k.č. 1261/7 ZGR. sve k.o. Pula od 01. kolovoza 2016. godine, zabilježuje se da se pravo građenja osniva na rok od 30 (slovima: trideset) godina.		
1.3	Zaprimljeno 13.11.2018.g. pod brojem Z-34850/2018 Čini se vidljivim da se pravo građenja upisano ovisudnim posl.br. Z-22407/2016 na teret k.č.br.zgr. 1261/7, sada odnosi na novonastalu k.č.br. 6220/7.		na 1.1, 1.2

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 19.11.2023.



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Puli-Pola
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL PULA
Stanje na dan: 19.11.2023. 11:26

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 324256, PULA

Broj ZK uložka: 21343

Broj zadnjeg dnevnika: Z-22651/2021
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	6221/2	ZAGREBAČKA ULICA DVORIŠTE ZEMLJIŠTE POD ZGRADAMA ZEMLJIŠTE POD ZGRADAMA			3631 1795 494 1342	
		UKUPNO:			3631	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno 30.09.2019.g. pod brojem Z-15077/2019	
3.1	Zaprimljeno 25.03.2019.g. pod brojem Z-4439/2019 Prvenstveni red upisa: Z-7518/2011 Zaprimljeno 11.07.2011. broj Z-7518/11 Uslijed prijenosa nekretnine u A, prenosi se sljedeći upis: Zaprimljeno 13.06.2005. broj Z-7832/2005 Uslijed prijenosa nekretnina u A, prenosi se i sljedeći upis: Primljeno 14. ožujka 1914. br. 755 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.	
3.2	Zaprimljeno 30.09.2019.g. pod brojem Z-15077/2019 zabilježuje se da se upis uknjižbe prava služnosti br. 755 od 14. ožujka 1914. iz zk.ul. 21526 k.o. Pula, sada odnosi i na kč. br. 6221/2 k.o. Pula, a uslijed poništenja kč. br. 6220/12 i spajanja s kč. br. 6221/2.	na 3.1
4.1	Zaprimljeno 30.09.2019.g. pod brojem Z-15077/2019 Zaprimljeno 25.03.2019.g. pod brojem Z-4439/2019 Prvenstveni red upisa: Z-7518/2011 Zaprimljeno 11.07.2011. broj Z-7518/11 Uslijed prijenosa nekretnine u A, prenosi se sljedeći upis: Zaprimljeno 20.06.2011. broj Z-6763/11 Temeljem odredbi čl. 299. u svezi s čl. 301. st. 4. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, a uslijed cijepanja kč.br.zgr. 1261/1, čini se vidljivim da se pravo služnosti upisano Rješenjem posl.br. 755/1914 pod All red.br. 1.1. u korist kč.br.zgr. 1261/1, a na teret kč.br.zgr. 1261/5, sada odnosi i u korist novonastale kč. br.zgr. 1261/6.	
4.2	Zaprimljeno 30.09.2019.g. pod brojem Z-15077/2019 zabilježuje se da se upis pod posl. br. Z-6763/11 iz zk.ul. 21526 k.o. Pula, sada odnosi i na kč. br. 6221/2 k.o. Pula, a uslijed poništenja kč. br. 6220/12 i spajanja s kč. br. 6221/2.	na 4.1
5.1	Zaprimljeno 30.09.2019.g. pod brojem Z-15077/2019 Zaprimljeno 25.03.2019.g. pod brojem Z-4439/2019 Prvenstveni red upisa: Z-34850/2018 Čini se vidljivim da se upis prava služnosti prolaza određen ovosudnim posl.br. Z-755/1914 i Z-6763/2011, sada odnosi na novonastalu kč.br. 6220/12 (ranije kč.br.zgr. 1261/6).	

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: 324256, PULA

Verificirani ZK uložak
Broj ZK uložka: 21343

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
5.2	Zaprimljeno 30.09.2019.g. pod brojem Z-15077/2019 zabilježuje se da se upis pod posl. br. Z-34850/18 iz zk.ul. 21526 k.o. Pula, sada odnosi i na kč. br. 6221/2 k.o. Pula, a uslijed poništenja kč. br. 6220/12 i spajanja s kč. br. 6221/2.	na 5.1

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Vlasnički dio: 1/1		
OB PULA, OIB: 16089706543, SANTORIOVA ULICA - VIA SANTORIO SANTORIO 24A, PULA 52100 PULA (POLA)		
1.2	Zaprimljeno 13.11.2018.g. pod brojem Z-34850/2018 Prvenstveni red upisa: Z-32712/2018 ZABILJEŽBA, Uslijed prijenosa nekretnina, prenosi se iz zk.ul. 20556 slijedeći upis: "Zaprimljeno 17.09.2013. broj Z-9913/13 Temeljem pravomoćnog Rješenja Ministarstva kulture, Uprave za zaštitu kulturne baštine, Klasa: UP-1*612-08/08-06/0602, Urbroj: 532-04-01-01/4-08-2 od 22. prosinca 2008. godine i odredbi čl. 12. st. 2. Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara, zabilježuje se da Utvrda Sveti Mihovil (San Michele) u Puli, ima svojstvo kulturnog dobra čiju prostornu među obuhvaća kč.br.zgr. 1258."	na 1 (1.1)
1.3	Zaprimljeno 13.11.2018.g. pod brojem Z-34850/2018 Prvenstveni red upisa: Z-32712/2018 ZABILJEŽBA, Uslijed prijenosa nekretnina, prenosi se iz zk.ul. 20556 slijedeći upis: "Zaprimljeno 27.04.2015. broj Z-4157/15 Temeljem Prijavnog lista Državne geodetske uprave, Područnog ureda za katastar PulaPola, Klasa: 932-06/14-02/462 od 2. listopada 2014. godine s nacrtom i Ugovora o parcelaciji katastarskih čestica, KLASA:404-05/15-02/09 od 8. travnja 2015. godine, čini se vidljivim da se zabilježba da Utvrda Sveti Mihovil (San Michele) u Puli, ima svojstvo kulturnog dobra čiju među obuhvaća kč. br. zgr. 1258, određene ovosudnim Rješenjem posl. br. Z-9913/13 pod B red. br. 4.1., sada odnosi i na novonastale kč. br. zgr. 1258/1, kč. br. zgr. 1258/2 i kč. br. zgr. 1258/3."	na 1 (1.2)
1.4	Zaprimljeno 13.11.2018.g. pod brojem Z-34850/2018 Uslijed prijenosa nekretnine, prenosi se iz zk.ul. 21323 slijedeći upis: "Zaprimljeno 13.11.2018.g. pod brojem Z-34850/2018 Čini se vidljivim da se upis zabilježbe svojstva kulturnog dobra određen ovosudnim posl.br. Z-9913/2013 i Z-4157/15, sada odnosi na novonastalu kč.br. 6221/2 (ranije kč. br.zgr. 1258/2)."	na 1 (1.2), 1 (1.3)

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Zaprimljeno 13.11.2018.g. pod brojem Z-34850/2018 UKNJIŽBA, PRAVO GRAĐENJA u zk.ul 21344, Uslijed prijenosa nekretnina, prenosi se iz zk.ul. 21323 slijedeći teret: "Zaprimljeno 02.08.2016.g. pod brojem Z-22407/2016 Temeljem Ugovora o osnivanju i prijenosu prava građenja na građevinskom zemljištu k.č. 1258/2 ZGR i k.č. 1261/7 ZGR. sve k.o. Pula od 01. kolovoza 2016. godine, uknjižuje se pravo građenja na teret kč.br. 1258/2 ZGR."		

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: 324256, PULA

Verificirani ZK uložak
Broj ZK uložka: 21343C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.2	Zaprimljeno 13.11.2018.g. pod brojem Z-34850/2018 ZABILJEŽBA, Uslijed prijenosa nekretnina, prenosi se iz zk.ul. 21323 slijedeći upis: "Zaprimljeno 02.08.2016.g. pod brojem Z-22407/2016 Temeljem Ugovora o osnivanju i prijenosu prava građenja na građevinskom zemljištu k.č. 1258/2 ZGR i k.č. 1261/7 ZGR. sve k.o. Pula od 01. kolovoza 2016. godine, zabilježuje se da se pravo građenja osniva na rok od 30 (slovima: trideset) godina."		na 1.1
1.3	Zaprimljeno 13.11.2018.g. pod brojem Z-34850/2018 Uslijed prijenosa nekretnina, prenosi se iz zk.ul. 21323 slijedeći upis: "Zaprimljeno 13.11.2018.g. pod brojem Z-34850/2018 Čini se vidljivim da se pravo građenja upisano ovisnim posl.br. Z- 22407/2016 na teret kč.br.zgr. 1258/2, sada odnosi na novonastalu kč. br. 6221/2."		na 1.1
2.			
2.1	Zaprimljeno 12.11.2020.g. pod brojem Z-17090/2020 UKNJIŽBA, STVARNA SLUŽNOST na k.č. 6221/2, 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 ovisnoj 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. 6221/2, za korist: HEP D.D., OIB: 28921978587, ULICA GRADA VUKOVARA 37, 10000 ZAGREB		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 19.11.2023.



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Puli-Pola
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL PULA
Stanje na dan: 19.11.2023. 11:41

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 324256, PULA

Broj ZK uložka: 20676

Broj zadnjeg dnevnika: Z-17828/2023
Aktivne piombe:

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	Zagrebačka ulica - Via Zagabria ZEMLJIŠTE POD ZGRADAMA DVORIŠTE ZEMLJIŠTE POD ZGRADAMA DVORIŠTE ZEMLJIŠTE POD ZGRADAMA ZEMLJIŠTE POD ZGRADAMA			9588 1261 6767 509 260 14 777	
6.	6220/13	ZAGREBAČKA ULICA DVORIŠTE			29 29	
		UKUPNO:			13745	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno 04.05.2017.g. pod brojem Z-12977/2017 Prvenstveni red upisa: Z-7832/2005	
2.1	Zaprimljeno 13.06.2005. broj Z-7832/2005 Uslijed prijenosa nekretnina u A, prenosi se i slijedeći upis: Primljeno 14. ožujka 1914. br. 755 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 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.	

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: 324256, PULA

Verificirani ZK uložak
Broj ZK uložka: 20876**B**
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Vlasnički dio: 1/1		
OPĆA BOLNICA PULA, PULA, ZAGREBAČKA 34		

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Zaprimljeno 04.05.2017.g. pod brojem Z-12977/2017 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 ZABILJEŽBA, Zabilježuje se da se pravo građenja osniva na rok od 50 (slovima: pedeset) godina.		na 1.1
2.			
2.1	Zaprimljeno 04.05.2017.g. pod brojem Z-12977/2017 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 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 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
3.			
3.1	Zaprimljeno 04.05.2017.g. pod brojem Z-12977/2017 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 ZABILJEŽBA, Zabilježuje se da se pravo građenja osniva na rok od 50 (slovima: pedeset) godina.		na 3.1
5.			
5.1	Zaprimljeno 04.05.2017.g. pod brojem Z-12977/2017 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 ZABILJEŽBA, Zabilježuje se da se pravo građenja osniva na rok od 50 (slovima: pedeset) godina.		na 5.1
6.			
6.1	Zaprimljeno 04.05.2017.g. pod brojem Z-12977/2017 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 ZABILJEŽBA, Zabilježuje se da se pravo građenja osniva na rok od 50 (slovima: pedeset) godina.		na 6.1
7.			
7.1	Zaprimljeno 20.09.2017.g. pod brojem Z-27727/2017 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: PLINARA D.O.O., OIB: 18436964560, INDUSTRIJSKA ULICA - VIA DELL'INDUSTRIA 17, PULA 52100 PULA (POLA)		
8.			
8.1	Zaprimljeno 20.09.2017.g. pod brojem Z-27727/2017 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: PLINARA D.O.O., OIB: 18436964560, INDUSTRIJSKA ULICA - VIA DELL'INDUSTRIA 17, PULA 52100 PULA (POLA)		
8.2	Zaprimljeno 14.02.2022.g. pod brojem Z-2653/2022 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
9.			
9.1	Zaprimljeno 12.11.2020.g. pod brojem Z-17090/2020 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: HEP D.D., OIB: 28921978587, ULICA GRADA VUKOVARA 37, 10000 ZAGREB		

Zemljišnoknjižni izvadak (datum i vrijeme izrade)

19.11.2023. 11:52:03

Stranica: 3

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 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 19.11.2023.



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Puli-Pola
ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL PULA
Stanje na dan: 19.11.2023. 11:56

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 324256, PULA

Broj ZK uložka: 21324

Broj zadnjeg dnevnika: Z-34850/2018
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	6221/1	ZAGREBAČKA ULICA IZGRAĐENO ZEMLJIŠTE DVORIŠTE			8593 710 7883	
		UKUPNO:			8593	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Vlasnički dio: 1/1 OPĆA BOLNICA PULA, PULA, ZAGREBAČKA 34		
1.2	Zaprimljeno 24.10.2018.g. pod brojem Z-32712/2018 Prvenstveni red upisa: Z-12977/2017 ZABILJEŽBA, Zaprimljeno 17.09.2013. broj Z-9913/13 Temeljem pravomoćnog Rješenja Ministarstva kulture, Uprave za zaštitu kulturne baštine, Klasa: UP-1*612-08/08-06/0602, Urbroj: 532-04-01-01/4-08-2 od 22. prosinca 2008. godine i odredbi čl. 12. st. 2. Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara, zabilježuje se da Utvrda Sveti Mihovil (San Michele) u Puli, ima svojstvo kulturnog dobra čiju prostornu među obuhvaća kč.br.zgr. 1258.	na 1 (1.1)
1.3	Zaprimljeno 24.10.2018.g. pod brojem Z-32712/2018 Prvenstveni red upisa: Z-12977/2017 ZABILJEŽBA, Zaprimljeno 27.04.2015. broj Z-4157/15 Temeljem Prijavnog lista Državne geodetske uprave, Područnog ureda za katastar Pula-Pola, Klasa: 932-06/14-02/462 od 2. listopada 2014. godine s nacrtom i Ugovora o parcelaciji katastarskih čestica, KLASA:404-05/15-02/09 od 8. travnja 2015. godine, čini se vidljivim da se zabilježba da Utvrda Sveti Mihovil (San Michele) u Puli, ima svojstvo kulturnog dobra čiju među obuhvaća kč. br. zgr. 1258, određene ovosudnim Rješenjem posl. br. Z-9913/13 pod B red. br. 4.1., sada odnosi i na novonastale kč. br. zgr. 1258/1, kč. br. zgr. 1258/2 i kč. br. zgr. 1258/3.	na 1 (1.2)
1.4	Zaprimljeno 13.11.2018.g. pod brojem Z-34850/2018 Čini se vidljivim da se upis zabilježbe svojstva kulturnog dobra određen ovosudnim posl.br. Z-9913/2013 i Z-4157/15, sada odnosi na novonastalu kč.br. 6221/1 (ranije kč.br.zgr. 1258/1).	na 1 (1.2), 1 (1.3)

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Zaprimljeno 24.10.2018.g. pod brojem Z-32712/2018 UKNJIŽBA, PRAVO GRAĐENJA u zk.ul 21325, Usljed prijenosa nekretnine, prenosi se iz zk.ul. 20876 slijedeći teret: "Zaprimljeno 04.05.2017.g. pod brojem Z-12977/2017 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. 1258/1."		VIDI C RED.BR. 1.3.
1.2	Zaprimljeno 24.10.2018.g. pod brojem Z-32712/2018 ZABILJEŽBA, Usljed prijenosa nekretnine, prenosi se iz zk.ul. 20876 slijedeći upis: "Zaprimljeno 04.05.2017.g. pod brojem Z-12977/2017 Zabilježuje se da se pravo građenja osniva na rok od 50 (slovima: pedeset) godina."		na 1.1
1.3	Zaprimljeno 13.11.2018.g. pod brojem Z-34850/2018 Čini se vidljivim da se pravo građenja upisano ovosudnim posl.br. Z-12977/2017 na teret kč.br.zgr. 1258/1, sada odnosi na novonastalu kč.br. 6221/1.		na 1.1, 1.2

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 19.11.2023.

GRAD PULA
KONZERVATORSKA PODLOGA ZA
SKLOP CIVILNE BOLNICE U PULI



IDENTIFIKACIJSKI
LIST GRADEVINE

BROJ LISTA

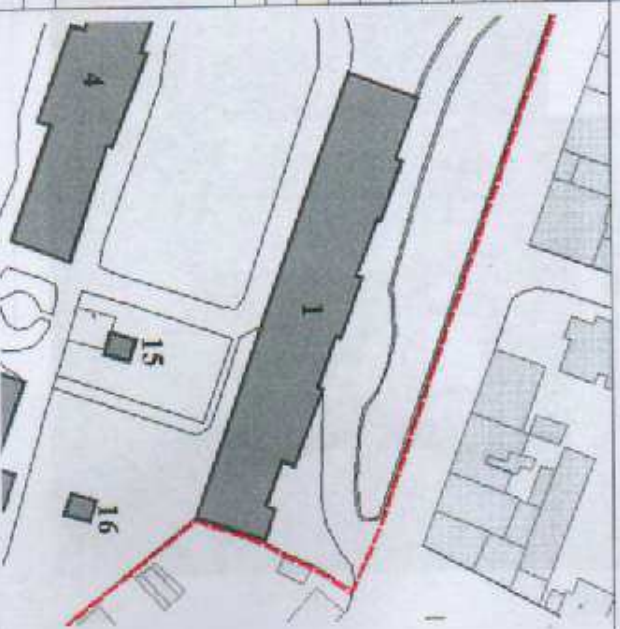
01

studenti 2008.

PODACI O GRADEVINI

BROJ GRADEVINOG BLOKA	1. BLOKU		BROJ ZGRADE U BLOKU		I		K.O. PULA - K.Č.		1261/1	
ULICA I KUĆNI BROJ	ZAGREBAČKA 30		(interni i radiologija)		KATNOST		Po+P+2+Pl, P (aneks)			
NAMJENA	stambena	poslovna	javna	X		prosvjetna	vjerska	gospodarska	nenastanjeno	
POKROV	kanalica	škrtle	salonit		lim	beton/šjepovka	X		drugo	
GRADEVNO STANJE	odlikno	vrlo dobro	dobro		X	srednje	X		loše	
VIJEME GRADNJE S POSTOJEĆIM STILSKIM OSOBITOSTIMA	Gradjevina je izgrađena 1896. g., u kasnijem razdoblju dodana 3 aneksa. Gradjevina oblikovno pripada historicističkom stilskom opusu, jednostavnog tipa s krija 19. st.. Ulazni hall sadrži posebne vrijednosti – proporcije i klasični detalji svojstveni historicizmu neoklasičnog tipa) - prizemlje - otvori s profilacijom i polukružnim lukom, a na katu otvori pravokutne profilacije - vijenac između svake etaže									
VALORIZACIJA	ISTAKNUTA GRADITELJSKA VRIJEDNOST		VISOKA GRADITELJSKA VRIJEDNOST		SREDNJA GRADITELJSKA VRIJEDNOST		SKROMNA GRADITELJSKA VRIJEDNOST		BEZ GRADITELJSKIH VRIJEDNOSTI	
	hall		II aneks		III aneks		X		X	
TRETMAN	1. APSOLUTNO OČUVANJE GRADEVINE UZ MOGUĆNOST OBNOVE 2. SANACIJA IZOPORNIH OSTATAKA GRADEVINE UZ REKONSTRUKCIJU 3. VRACANJE DJELOVA GRADEVINE U PRIJASNE STANJE 4. UKLANJANJE NEPRIMJERENIH DODATAKA GRADEVINI 5. POSTIVANJE POSTOJEĆIH GABARITA UZ MOGUĆNOST KORIŠTENJA POTKROVELA 6. MOGUĆA DOGRADNJA U OKVIRU SADAŠNJE OKUĆNICE 7. MOGUĆA NADGRADNJA 8. RUŠENJE S UVJETOVANOM NOVOGRAĐNJOM 9. RUŠENJE BEZ NOVOGRAĐNJE – PRAZNI PROSTOR 10. MOGUĆA IZMJENA POSTOJEĆE GRADITELJSKE STRUKTURE									
NAPOMENA	- aneks I – terasa, aneks II i III - ravni krov - sa strane strane zazidane terase – poželjno ih je povratiti u izvorno stanje ; neadekvatni dodaci (betonski istaci i streha); treba realizirati otvore i stolariju; - u hallu dodana portirnica nakon 1957; loša - treba je ukloniti, kao i sve neadekvatne stolarske i elektroenergetske instalacije i uređaje; kovano-željeznu ogradu potrebno je obnoviti									

AUTORI: Bruno Nežić, dipl.ing.arch. / Tatjana Brajnović Široća, dipl.ing.arch.
SURADNICI:



Novina građevina izgrađena je 1896. godine, u prvoj fazi izgradnje nove Civilne bolnice (tada u statusu gradske – municipalne bolnice), gotovo identičnih stilskih obilježja kao i ostale građevine iz tog razdoblja. Kako izvorna dokumentacija nije očuvana, iz kasnijih nacrtā (1957.) može se zaključiti da je u toj zgradi do početka 70-tih godina 20. stoljeća djelovao internistički odjel, uprava i bolnička ljekarna.

I. aneksom zgrade, u razdoblju 1905.-1912. dodani su reprezentativni ulazni hall u neo-klasičnom stilu i radiološki odjel, a II. aneksom iz 1928. dodani su novi dijagnostički sadržaji i fizikalna terapija. III. aneks zgrade samo je manja dogradnja iz sredine 70-tih godina, oblikovno sličnih osobina kao i osnovni korpus zgrade s I. i II. aneksom. Potrebno je napomenuti da su između 1957. i sredine 70-tih godina izvršene i preinake na južnom pročelju zgrade (zatvaranje terasa, novi ulazi). Oblikovanje osnovne građevine te I. i II. aneksa možemo svrstati u kasni historizizam, bez osobitih stilskih obilježja i srednje graditeljske vrijednosti, dok je ulazni hall, bez obzira na kasnije neadekvatne intervencije i dodatke, zadržao dosta autentičnih elemenata i potrebno ga je valorizirati kao dio visoke graditeljske vrijednosti.

Uzimajući u obzir GUP-om utvrđenu kategorizaciju i mjere zaštite („A“ skupina – kategorija „2“), ovom se Studijom utvrđuje da se izvorna građevina iz 1896. i I. aneks mogu kategorizirati kao građevina u „B“ skupina – kategorija „3“, a II. i III. aneks kao „B“ skupina – kategorija „5“, obzirom da se kod potonjih radi o kopiji kopije oblikovanja izvorne građevine iz 1896.

Takoder, uvjetuje se vraćanje u izvorno stanje cijelog prostora ulaznog hall-a (uključujući i uklanjanje kasnijih dodataka – instalacija i portirnice). Ukoliko se ukaze potreba, u tijeku projektiranja je moguće stare, a naknadno izmijenjene otvore vratiti u autentični oblik.

Građevinu br. 1 moguće je povezati s građevinom br.2 putem prizemnog korpusa (koji može imati i podrum), s vidljivom transparentnom strukturom.



GRAD PULA
KONZERVATORSKA PODLOGA ZA
SKLOP CIVILNE BOLNICE U PULI



IDENTIFIKACIJSKI
LIST GRADEVINE

BROJ LISTA

02

studeni 2008.

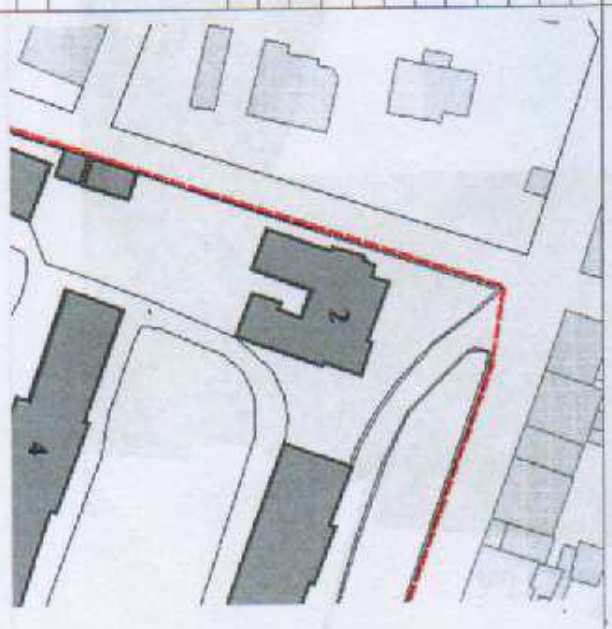
PODACI O GRADEVINI

BROJ GRADEVNOG BLOKA	1. BLOKU		2	K.O. PULA - K.Č.		1261/1
ULICA I KUĆNI BROJ	ZAGREBAČKA 30		(Neurologija)	KATNOST		Su+P+1+strojarnica lifta
NAMJENA	stanbena	poslovna	javna	x	prosvjetna	vjerska
POKROV	kanalica	skrije	saloni	tim	beton/fijperka	drugo
GRADEVNO STANJE	odlično	vrlo dobro	dobro	srednje	loše	ostaci ruševina
VRJEME GRADNJE S POSTOJECIM STILSKIM OSOBITOSTIMA	Izgrađena u razdoblju 1905.-1912. Secesija s vokabularom klasicističkih elemenata (friz - kompozitni, drvo+žbuka+fabrikati - akantus). Između 1947. i 1957. dodano zapadno krilo, a nakon 1957. aneks istočnog krila (zatvoren je dio terase) a dodana terasa uz dvorišni dio srednjeg dijela U 70-tim godinama zatvoren zapadni ulaz i ulaz u suteren, a dodani novi trijem s istočne strane					
VALORIZACIJA	ISTAKNUTA GRADITELJSKA VRIJEDNOST					
	VISOKA GRADITELJSKA VRIJEDNOST					
	SREDNJA GRADITELJSKA VRIJEDNOST					
	SKROMNA GRADITELJSKA VRIJEDNOST					
	BEZ GRADITELJSKIH VRIJEDNOSTI					

TRETMAN	1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.
	APSOLOTNO OČUVANJE GRADEVINE UZ MOGUĆNOST OBNOVE									
	SANACIJA IZVORNIH OSTATAKA GRADEVINE UZ REKONSTRUKCIJU									
	VRAĆANJE DIJELOVA GRADEVINE U PRIJAŠNJE STANJE									
	UKLANJANJE NEPRIMJERENIH DODATAKA GRADEVINI									
	POSTAVANJE POSTOJEĆIH GABARITA UZ MOGUĆNOST KORIŠTENJA POTKROVILA									
	MOGUĆA DOGRADNJA U OKVIRU SADAŠNJE OKUĆNICE									
	MOGUĆA NADOGRAĐNJA									
	RUŠENJE S UČEJTOVANOM NOVOGRADNOM									
	RUŠENJE BEZ NOVOGRADNJE - PRAZNI PROSTOR									
	MOGUĆA IZMJENA POSTOJEĆE GRADITELJSKE STRUKTURE									

- na (probitjenom) ulazu dodana neadekvatna streha
- svi prozori osim sa sjeverne strane su redizajnirani

AUTORI: Bruno Nefar, dipl.ing.arch. / Tajjana Brajnović Širola, dipl.ing.arch.
SURADNICI:



GRAD PULA
KONZERVATORSKA PODLOGA ZA
SKLOP CIVILNE BOLNICE U PULI



IDENTIFIKACIJSKI
LIST GRADEVINE

BROJ LISTA

02

studeni 2008.

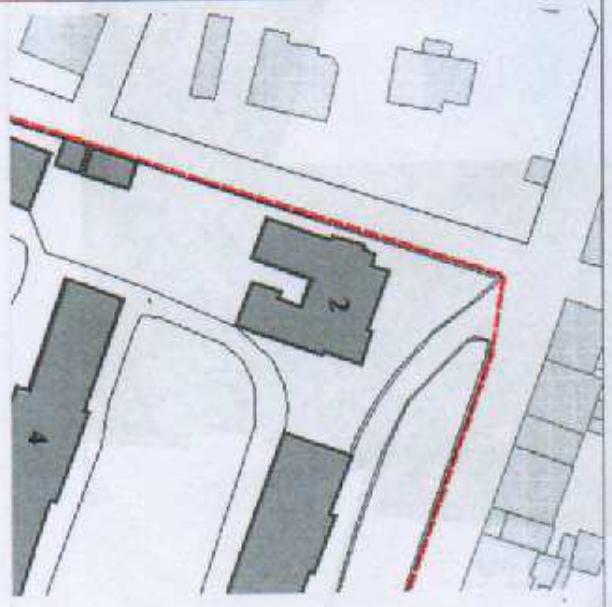
PODACI O GRADEVINI

BROJ GRADEVNOG BLOKA	1. BLOKU		2	K.O. PULA - K.Č.		1261/1
ULICA I KUĆNI BROJ	ZAGREBAČKA 30		(Neurologija)	KATNOST		Su+P+1+strojarnica lifta
NAMJENA	stanbena	poslovna	javna	x	prosvjetna	vjerska
POKROV	kanalica	škrile	saloni	tim	beton/fijperka	drugo
GRADEVNO STANJE	odlično	vrlo dobro	dobro	srednje	loše	ostaci ruševina
VRJEME GRADNJE S POSTOJECIM STILSKIM OSOBITOSTIMA	Izgrađena u razdoblju 1905.-1912. Secesija s vokalbarom klasicističkih elemenata (friz - kompozitni, drvo+žbuka+fabrikati - akantus). Između 1947. i 1957. dodano zapadno krilo, a nakon 1957. aneks istočnog krila (zatvoren je dio terase) a dodana terasa uz dvorišni dio srednjeg dijela U 70-tim godinama zatvoren zapadni ulaz i ulaz u suteren, a dodani novi trijem s istočne strane					
VALORIZACIJA	ISTAKNUTA GRADITELJSKA VRIJEDNOST					
	VISOKA GRADITELJSKA VRIJEDNOST					
	SREDNJA GRADITELJSKA VRIJEDNOST					
	SKROMNA GRADITELJSKA VRIJEDNOST					
	BEZ GRADITELJSKIH VRIJEDNOSTI					

TRETMAN	1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.
	APSOLOTNO OČUVANJE GRADEVINE UZ MOGUĆNOST OBNOVE									
	SANACIJA IZVORNIH OSTATAK GRADEVINE UZ REKONSTRUKCIJU									
	VRAĆANJE DIJELOVA GRADEVINE U PRIJASNE STANJE									
	UKLANJANJE NEPRIMJERENIH DODATAK GRADEVINI									
	POSTAVANJE POSTOJEĆIH GABARITA UZ MOGUĆNOST KORIŠTENJA POTKROVILA									
	MOGUĆA DOGRADNJA U OKVIRU SADAŠNJE OKUĆNICE									
	MOGUĆA NADOGRAĐNJA									
	RUŠENJE S UČEJTOVANOM NOVOGRADNOM									
	RUŠENJE BEZ NOVOGRADNJE - PRAZNI PROSTOR									
	MOGUĆA IZMJENA POSTOJEĆE GRADITELJSKE STRUKTURE									

- na (probitjenom) ulazu dodana neadekvatna streha
- svi prozori osim sa sjeverne strane su redizajnirani

AUTORI: Bruno Nefar, dipl.ing.arch. / Tajana Brajnović Širola, dipl.ing.arch.
SURADNICI:



GRAD PULA
**KONZERVATORSKA PODLOGA ZA
 SKLOP CIVILNE BOLNICE U PULI**



IDENTIFIKACIJSKI
 LIST GRADEVINE

BROJ LISTA

04

studeni 2008.

PODACI O GRADEVINI

BROJ GRADEVINOG BLOKA **1.** BROJ ZGRADE U BLOKU **4** K.O. PULA - K.Č. **1261/1**

ULICA I KUĆINI BROJ **ZAGREBAČKA 30** (Upravq) KATNOST **Su+P+1**

NAMJENA *stambena* *postovna* *javna* *prosvjetna* *vjerska* *gospodarska* *neustanjeno*

POKROV *kanalica* *skrtle* *salonit* *lim* *beton/lijepnka* *drugo*

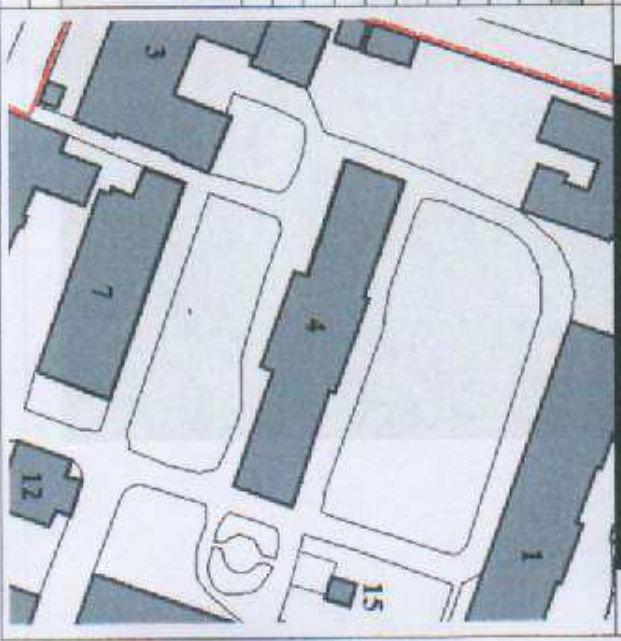
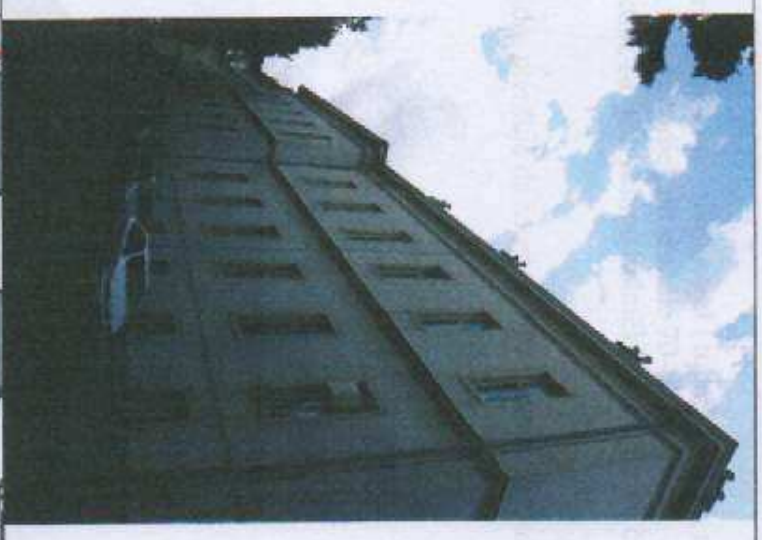
GRABEVNO STANJE *odlično* *vrlo dobro* *dobro* *srednje* *loše* *ostaci rasevina*

VRJEME GRADNJE S POSTOJECIM STILSKIM OSOBITOSTIMA
 Gradevina je izgrađena 1896. godine.
 Između 1945-57 protujen ulaz i dodane stepenice sa južne strane.

VALORIZACIJA	ISTAKNUTA GRADITELJSKA VRIJEDNOST
	VISOKA GRADITELJSKA VRIJEDNOST
	SREDNJA GRADITELJSKA VRIJEDNOST
	SKROMNA GRADITELJSKA VRIJEDNOST
	BEZ GRADITELJSKIH VRIJEDNOSTI

TRETMAN	
1.	APSOLOTIVNO OČUVANJE GRADEVINE UZ MOGLJCNOST OBNOVE
2.	SANACIJA IZVORNIH OSTATAKA GRADEVINE UZ REKONSTRUKCIJU
3.	VRAĆANJE DIJELOVA GRADEVINE U PRIJASNE STANJE
4.	UKLANJANJE NEPRIMJERENIH DODATAKA GRADEVINI
5.	POŠTIVANJE POSTOJEĆIH GABARITA UZ MOGLJCNOST KORIŠTENJA POTKROVLJA
6.	MOGLUĆA DOGRADNJA U OKVIRU SADAŠNJE OKUĆNICE
7.	MOGLUĆA NADDOGRADNJA
8.	RUŠENJE S UVJETOVANOM NOVOGRADNOM
9.	RUŠENJE BEZ NOVOGRADNJE - PRAZNI PROSTOR
10.	MOGLUĆA IZMJENA POSTOJEĆE GRADITELJSKE STRUKTURE

- NAPOMENA**
- Kasni historizam jednostavnih gabarita
 - otvori pravokutni, jednostavne profilacije
 - vijenac kamenu, između prizemlja i kata, samo sa sjeverne strane



AUTORI: Bruno Nefza, dipl.ing. arch. / Tajana Brajnović Širota, dipl.ing. arch.
 SURADNICI:

Zgrada u kojoj se, prije napuštanja 2000. godine, nalazila uprava bolnice, izgrađena je 1896. godine. Prvotna je namjena bila infektivni odjel i tuberkularij, a nakon izdvajanja infektivnog odjela u posebnu zgradu (1905.-1912.), u zgradi ostaju djelovati tuberkularni, zatim i plućni odjel, do sredine 70-ih godina. Izuzimajući unutarnje pregradnje, zgrada je što se tiče autentičnog oblikovanja i integriteta volumena gotovo intaktna, što je u sklopu bolničkog kompleksa čini izuzetkom.

Graditeljska se vrijednost može usporediti s zgradama br. 1 i 5, s kojima dijeli gotovo sve oblikovne značajke. Uzimajući u obzir GUP-om utvrđenu kategorizaciju i mjere zaštite („A“ skupina – kategorija „2“), ovom se Studijom utvrđuje da se građevina u cijelosti može kategorizirati kao „A“ skupina – kategorija „2“, bez mogućnosti dogradnje i nadogradnje.



GRAD PULA
KONZERVATORSKA PODLOGA ZA
SKLOP CIVILNE BOLNICE U PULI



IDENTIFIKACIJSKI
LIST GRADEVINE

BROJ LISTA

15

studenti 2008.

PODACI O GRADEVINI

BROJ GRADEVNOG BLOKA	BROJ ZGRADE U 1. BLOKU		15	K.O. PULA - K.Č.		1261/1
ULICA I KUĆNI BROJ	ZAGREBAČKA 30		(Pumpna stanica)			
NAMJENA	stambena	poslovna	javna	x	prosvjetna	vjerska
POKROV	kandica	skrole	salonit	x	eteritil	beton/ljepirka
GRADEVNO STANJE	adichno	vrlo dobro	dobro	x	srednje	loše
VRJEME GRADNJE S POSTOJEĆIM STILSKIM OSOBITOSTIMA	Cisterna i crpna stanica izgrađeni 1896. godine, integralno očuvani.					
VALORIZACIJA	<p>ISTAKNUTA GRADITELJSKA VRIJEDNOST</p> <p>VISOKA GRADITELJSKA VRIJEDNOST</p> <p>SREDNJA GRADITELJSKA VRIJEDNOST</p> <p>SKROMNA GRADITELJSKA VRIJEDNOST</p> <p>BEZ GRADITELJSKIH VRIJEDNOSTI</p>					



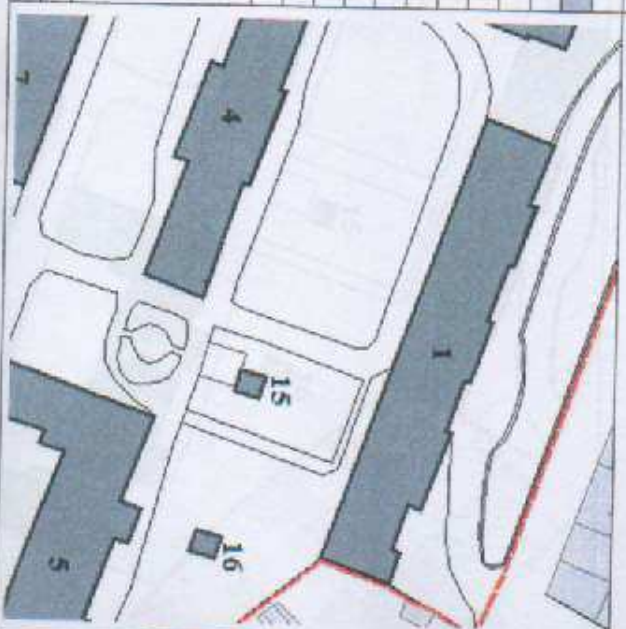
TRETMAN

1.	APSOLOTNO OČUVANJE GRADEVINE UZ MOGUĆNOST OBNOVE
2.	SANACIJA IZVORNIH OSTATAKA GRADEVINE UZ REKONSTRUKCIJU
3.	VRAĆANJE DIJELOVA GRADEVINE U PRIJAŠNJE STANJE
4.	UKLANJANJE NEPRIMJERENIH DODATAKA GRADEVINI
5.	POSTAVANJE POSTOJEĆIH GABARITA UZ MOGUĆNOST KORISTENJA POTKROVLJA
6.	MOGUĆA DOGRADNJA U OKVIRU SADAŠNJE OKUĆNICE
7.	MOGUĆA NADDOGRADNJA
8.	RUŠENJE S UVJETOVANOM NOVOGRAĐNOM
9.	RUŠENJE BEZ NOVOGRAĐNJE - PRAZNI PROSTOR
10.	MOGUĆA IZMJENA POSTOJEĆE GRADITELJSKE STRUKTURE

NAPOMENA

- zidana ciglom s polukružnim otvorima, ožbukanih bunjaša uglava
- drvena streha
- cisternu i crpnu stanicu potrebno je apsolutno očuvati i integrirati u hortikulturalno uređenje kompleksa
- kategorizira se u skupinu „B“ - kategorija „3“

AUTORI: Bruno Nežal, dipl.ing.arch. / Tajana Brajnović Strola, dipl.ing.arch.
SURADNICE:



GEODETSKA SITUACIJA GRADEVINE 1:1000

K.O.: Pula
M.B.: 324256
K.k.: 5502, zgr. 1261/8, zgr. 1261/1, zgr. 1261/10, 632/7, 632/10



POPIS VLASNIKA

KATASTARSKA OPĆINA	KATASTARSKA ČESTICA	ZK ULOŽAK	VLASNIK	POVRŠINA PRAVA SLUŽNOSTI [M2]	OPIS TRASE
	*128118	20876	1/1	OPĆINA BOLNICA PULA, PULA, ZAGREBAČKA 34	TRASA PROLAZI OD NOVE TS SVEUČILIŠTE ZAPADNO UZ POSTOJEĆU ZGRADU DO K.Č. *128111 POSTOJEĆA TRAJUĆO PREAM K.Č. *128111
	*128111	20876	1/1	OPĆINA BOLNICA PULA, PULA, ZAGREBAČKA 34	TRASA PROLAZI ISTOČNO OD K.Č. *128118 DO POSTOJEĆE TS
	62205	19945	1/1	SVEUČILIŠTE JURJA DOBRILE U PULI, PULA, ZAGREBAČKA 30	TRASA PROLAZI UZ ISTOČNU MEĐU UZ K.Č. *128111, A SA JUGOISTOČNE MEĐE SIREĆE PREAM POSTOJEĆOM ZGRADOM
PULA	62212	21343	1/1	OPĆINA BOLNICA PULA, PULA, ZAGREBAČKA 30	TRASA PROLAZI OD SIEVEROISTOČNE MEĐE SA K.Č. 62206 AŽ DO POSTOJEĆEG RAZVOJNOG ORIMANA
	*128117	20876	1/1	OPĆINA BOLNICA PULA, PULA, ZAGREBAČKA 34	TRASA PROLAZI UZ ZAPADNU MEĐU SA K.Č. 62206 I PROLAZI SREDNOM K.Č. JUGOISTOČNO DO K.Č. 63206
	63209	20876	1/1	OPĆINA BOLNICA PULA, PULA, ZAGREBAČKA 34	TRASA PROLAZI UZ SIEVERNU MEĐU OD K.Č. *128111 DO K.Č. 63206
	63208	11696	1/1	OPĆINA BOLNICA PULA, PULA, ZAGREBAČKA 30	TRASA PROLAZI UZ SIEVERNU MEĐU OD K.Č. 63206 DO K.Č. 63208
	63203	11696	1/1	OPĆINA BOLNICA PULA, PULA, ZAGREBAČKA 30	TRASA PROLAZI OD SIEVEROZAPADNE MEĐE SA K.Č. 63206, ISTOČNO PA SIEVERNO DO POSTOJEĆE TS





Geoprojekt d.o.o. Zagreb



Consulting grupa

Investitor:
HRVATSKA ELEKTROPRIVREDA d.d.
Ulica grada Vukovca 37, 10 000 Zagreb
OID: 28621576687

Katastarska opština - Pula
MBR - 224256
Dražina list - 25_40

GEODETSKA SITUACIJA GRADEVINE
SN PRIKLJUČAK ZA TS 10/20/0,4 W SVEUČILIŠTE, TS 10/20/0,4 W SVEUČILIŠTE
I PRIPADAJUĆA NN MREŽA

M = 1:300

Israđio:
Dino Udvaričić, mag. ing. geod. ar. geoinf.
Bucari, lipanj 2020.
Brg. elaborat: 230-8-1_15

Dražina opština

Opća bolnica Pula, Pula, Zagrebačka 30, OIB: 16089706543, zastupana po ravnateljici doc.dr.sc. Ireni Hrštic (u daljnjem tekstu: osnivač prava građenja), temeljem Odluke Skupštine Istarske županije o davanju prethodne suglasnosti na Odluku UV Opće bolnice Pula u korist Sveučilišta Jurja Dobrića u Puli KLASA:947-01/16-01/01, URBROJ:2163/1-01/4-16-3 od 23.05.2016. godine i Odluke Upravnog vijeća Opće bolnice Pula o osnivanju prava građenja broj: UV 2-10/16 od 10.05.2016. godine

Sveučilište Jurja Dobrića u Puli, Pula, Zagrebačka 30, OIB: 61738073226, zastupano po rektoru prof.dr.sc. Alfiju Barbieriju (u daljnjem tekstu: nositelj prava građenja),

zaključuju sljedeći

UGOVOR O OSNIVANJU I PRIJENOSU PRAVA GRAĐENJA na građevinskom zemljištu k.č.1258/2 ZGR i k.č.1261/7 ZGR sve k.o. Pula

Članak 1.

Ovim se ugovorom osniva pravo građenja na građevinskom zemljištu k.č.1258/2 ZGR k.o. Pula u površini od 1276 m² i k.č.1261/7 k.o.Pula u površini od 2275 m² na rok od **30 (slovima: trideset) godina** računajući od dana kada pravo građenja bude upisano u zemljišne knjige.

Osnivač prava građenja opterećuje pravom građenja prethodno označene nekretnine u korist nositelja prava građenja za potrebe izgradnje kompleksa studentskog doma, **bez naknade**.

Članak 2.

Osnivač prava građenja dozvoljava zapisom ovoga ugovora, da se pravo građenja na građevinskom zemljištu k.č.1258/2 ZGR i k.č.1261/7 ZGR sve k.o. Pula upiše kao teret u zemljišnoknjižnom ulošku u kojem su nekretnine upisane, a da se isto pravo građenja kao posebno zemljišnoknjižno tijelo upiše u posjedovnicu za ovu svrhu osnovanog zemljišnoknjižnog uloška, u korist nositelja prava građenja kao i da se nositelj prava građenja upiše u vlastovnicu novoosnovanog zemljišnoknjižnog uloška.

Članak 3.

Nositelj prava građenja nije ovlašten prenositi pravo građenja niti ga opteretiti ograničenim stvarnim pravima u korist trećih bez prethodne pisane suglasnosti vlasnika zemljišta i odgovara za sve obveze nastale u vezi sa stečenim pravom građenja, te se obvezuje po prestanku prava građenja predati vlasniku zemljišta nekretnine neopterećene bilo kakvim uknjiženim ili neuknjiženim teretima..

Po prestanku prava građenja, odnosno protekom vremena za koje je osnovano pravo građenja ili raskidom ugovora o pravu građenja, na zemljištu izgrađene zgrade prelaze u vlasništvo osnivača prava građenja.

Članak 4.

Ugovorne strane su suglasne da će nositelj prava građenja koji izgradi objekte sukladno dokumentima prostornog uređenja, nakon isteka roka prava građenja iz članka 1. ovog Ugovora, predati izgrađene objekte u vlasništvo osnivača prava građenja, bez ikakvih tereta zasnovanih u korist trećih osoba (založno pravo, fiducijarno pravo i drugo stvarno pravo). Ugovorne strane su suglasne da će nakon isteka roka prava građenja daljnje međusobne odnose vezano za predmet ovog Ugovora urediti posebnim ugovorom.

Članak 5.

Nositelj prava građenja dužan je platiti komunalni doprinos, naknadu za priključenje građevine na sustav opskrbe pitkom vodom, sustav odvodnje otpadnih i oborinskih voda, te sve druge troškove i naknade nužne za dovođenje izgrađenih građevina u funkciju. Nositelj prava građenja dužan je osigurati nadzor gradnje objekata sukladno odredbama Zakona o gradnji. Osnivač prava građenja ne odgovara za eventualnu izmjenu ili ograničenja u pogledu uvjeta gradnje koji se mogu pojaviti kao posljedica izmjene pozitivnih zakonskih ili podzakonskih propisa.

Članak 6.

Nositelj prava građenja ima glavu zemljišta na kojem je zasnovano pravo građenja ovlasti i dužnosti plodouživačja te u tom smislu prihoduje sav prihod od zemljišta na kojem je zasnovano pravo građenja, snosi troškove za uporabu i iskorištavanje zemljišta bez obzira koliki je prihod ostvario od njega, dužan je pažnjom dobrog domaćina održavati zemljište u stanju u kojem ga je primio, te snositi troškove njegovog redovitog održavanja i obnavljanja, podmirivati javne obveze u svezi sa zemljištem, snositi izvanredne troškove i troškove obnavljanja zemljišta koje je sam skrivio ili koje je skrivila osoba za koju on odgovara. Nositelj prava građenja snositi će sve troškove vezane za uporabu objekata kompleksa studentskog doma, troškove redovitog održavanja i obnavljanja istih te podmirivati i sve druge redovite obveze (komunalna naknada, stroja, voda i drugo) vezane za objekte za cijelo vrijeme roka utvrđenog člankom 1. ovog ugovora.

Članak 7.

Osnovano pravo građenja prestaje istekom roka za koje je osnovano, sporazumom osnivača prava građenja i nositelja prava građenja.

Članak 8.

Na sve odnose koji nisu regulirani ovim ugovorom primjenjivat će se odredbe Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, kao i odredbe Zakona o obveznim odnosima. Sve sporove vezane za ovaj Ugovor, ugovorne strane nastojat će riješiti sporazumno, dok u protivnom ugovara se nadležnost Općinskog suda u Puli.

Članak 9.

Nositelj prava građenja snosi i sve troškove upisa osnivanja i prijenosa prava građenja temeljem ovoga Ugovora u zemljišnim knjigama, kao i eventualne druge troškove proizašle iz ovog Ugovora.

Članak 10.

Ovaj ugovor sastavljen je u 4 (slovima: četiri) primjerka od kojih svaka ugovorna strana zadržava po 2 (slovima: dva) primjerka.

U Puli, 01.08.2016. godine

Klasa: _____

Urbroj: 6573/16

U Puli, 02-08. 2016. godine

Klasa: 404-05/16-02/03

Urbroj: 380-01-16-5

Kavnateljica
doc.dr.sc. Irena Hrstić, dr.med.




Rektor
doc.dr.sc. Alfio Barbieri




Ja, javni bilježnik, **Sonja Obrovac Skira, PULA - POLA**, Loginjina ulica 2 potvrđujem da je **ALFIO BARBIERI (OIB: 98160121482)**, rođen 16.11.1956. godine, **ROVINJ, ROVINJ, BAŠTIJANA MATE 2**, u svojstvu rektora **Sveučilišta Jurja Dobriše u Puli, Zagrebačka 30, OIB: 61738073226, MBS: 130012509**, čije sam ovlaštenje za zastupanje utvrdila na današnji dan razmislivim uvidom u bazu podataka Sudskog registra Trgovačkog suda RH i Odluku Senata Sveučilišta Jurja Dobriše u Puli od 13.06.2013 g. Klasa: 003-02/13-02/34-01, priznao potpis na pismenu kao svoj. Potpis na pismenu je istinit. Ispravnost podnositelja isprave utvrdila sam (na temelju):

Prihodom pripisivanja Zapisnika u deponiranju potpisa pod poslovnim brojem **OL-134/14**, Javnobilježnička pristojba za ovjeru po tar. br. 13. st.4. ZJP u iznosu od **10,00 kn** naplaćena je i poništena na primjerku koji ostaje za arhiv. Javnobilježnička nagrada zaračunata u iznosu od **30,00 kn + PDV 25% (7,50 kn)**, a trošak **0,00 kn + PDV 25% (0,00 kn)**.

Broj: **OV-3079/16**

U **Puli - Pola, 02.08.2016.**



Temeljem čl. 77. st. 4. Zakona o javnom bilježništvu javni bilježnik ne odgovara za sadržaj pismenu na kojemu ovjerava potpis.



Ja, javni bilježnik **Denis Krajcar** iz Pule - Pola, Flanatička 10.
potvrđujem da je stranka:

OPĆA BOLNICA PULA, OIB 16089706543, Pula, Zagrebačka 30,
zastupano po sanacijskoj upraviteljici **Irena Hrstić**, rođ. 28.10.1969.,
OIB: 0198179997, s adresom Pula, Ulica Menacija Priska 7, čiju sam
istovjetnost utvrdio uvidom u osobnu iskaznicu broj 112117351, izdanu od
PU Istarska, a, čiju sam ovlast za zastupanje utvrdio uvidom obavljeno
elektronskim putem u objavljene podatke iz sudskog registra trgovačkih
društava u RH. na današnji dan (deponiran potpis u OU-522/13)

u mojoj nazočnosti priznala potpis na ispravi kao svoj.
Potpis na ispravi je istinit.

*Po čl. 77/4 Zakona o javnom bilježništvu javni bilježnik nije odgovoran za
sadržaj pisane na kojemu svjereva potpis*

Javno bilježnička pristojba za svjere po Tab.11 st.4 ZIP naplacena u iznosu od 10,00 kn. Biljezi
nahlepljena i poništena na ispravi koja ostaje u arhivu
Javno bilježnička nagrada po čl.19 PPTT zračunata u iznosu od 30,00 kn. Zračunata PDV od
25% u iznosu od 7,50 kn

Broj: OV-7759/16
U Pula - Pola 02.08.2016.



za Javnog bilježnika
prisjednik
Željko Volenta

Ja, javni bilježnik **Denis Krajcar** iz Pula - Pola, Flanatička 10,
potvrđujem da je ovo preslik izvorne isprave:

**Ogovor o osnivanju i prijenosu prava građenja na građevinskom zemljištu
k.č. 1258/2 ZGR i k.č. 1261/7 ZGR sve k.n. Pula - ovjeren potpis u ovom
uredu 2.08.2016, pod poslovnim brojem OV-7739/16**

Isprava čiji se preslik ovjerava je ispisana sredstvom mehaničkog pisauja.
Ovjereni preslik se sastoji od 4 (četiri) stranice, a izdan je u 3 (tri) primjeka.
Podnositelj isprave je Irena Hrstić, Pula, Ulica Menaeija Priska 7, osobna
iskaznica br. 112117351, izdana od PU Istarska, izvornik isprave nalazi se kod
stranke

Javnobilježnička pristojba za ovjereni po 1 br.11 st 4 ZJP naplaćena u iznosu od 17,00 kn. Biljezi
naljepljeni i pomišteni na ispravi koja ostaje u arhivi.

Javnobilježnička nagrada po čl 19 PPJ zaradnata u iznosu od 30,00 kn. Zaradnata PDV od
25% u iznosu od 7,50 kn.

Broj: OV-7740/16
U Puli - Pola 02.08.2016



za Javnog bilježnika
prisjedi
Željko Valentić



SVEUČILIŠTE JURJA DOBRILE U PULI
Zagrebačka 30
52 100 Pula
OIB: 61738073226

KLASA: 404-05/16-02/03
URBROJ: 380-01-22-43
Pula, 28. srpnja 2022. godine

OPĆA BOLNICA PULA 1 OSPEDALE GENERALE PULA	
Protjence	02-08-2022
Klasifikacijska oznaka	Org. jedinica
406-01/20.04/05	
Uradbeni broj	Prilozi
380-22-4	

OPĆA BOLNICA PULA
n/r ravnateljice Irene Hrštic

Poštovani,

obavještavamo Vas da će Sveučilište Jurja Dobrile u Puli dva novoizgrađena paviljona Studentskog doma (Paviljon 2 i Paviljon 3) sagrađena na k.č.br. 6221/2 k.o. Pula na kojoj je Sveučilište upisano kao nositelj prava građenja, od početka akademske godine 2022./2023. dati na korištenje Studentskom centru Pula sastavnici Sveučilišta Jurja Dobrile u Puli.

S poštovanjem,



Rektor
Prof. dr. sc. Marinko Škare

OPĆA BOLNICA PULA, Zagrebačka 30, 52100 Pula, OIB: 16089706543, zastupana po ravnateljici doc. dr. sc. Ireni Hrštic (u daljnjem tekstu: osnivač prava građenja), temeljem Odluke Skupštine Istarske županije o davanju prethodne suglasnosti na Odluku Upravnog vijeća Opće bolnice Pula u korist Sveučilišta Jurja Dobrile u Puli KLASA: 947-01/16-01/02, URBROJ:2163/1-01/4-16-3 od 19.12.2016. godine i Rješenja o ispravci Odluke o davanju suglasnosti na Odluku Upravnog vijeća Opće bolnice Pula KLASA: 947-01/17-01/01, URBROJ:2163/1-01/02-17-2 od 27.03. 2017. godine te Odluke Upravnog vijeća Opće bolnice Pula o osnivanju prava građenja broj: UV 18-7/16 od 30.11.2016. godine

i
SVEUČILIŠTE JURJA DOBRILE U PULI, Zagrebačka 30, 52100 Pula, OIB: 61738073226, koje zastupa rektor prof. dr. sc. Alfio Barbieri (u daljnjem tekstu: nositelj prava građenja),

zaključuju sljedeći

UGOVOR O OSNIVANJU I PRIENOSU PRAVA GRAĐENJA

Članak 1.

Ovim se ugovorom osniva pravo građenja na građevinskom zemljištu označenom kao k.č.br. 1261/8 ZGR. (površine 9628 m²), k.č.br. 1258/1 ZGR. (površine 8722 m²), k.č.br. 1262/3 ZGR. (površine 517 m²), k.č.br. 632/9 (površine 217 m²), k.č.br. 1261/11 ZGR. (površine 78 m²) i 1261/1 ZGR. (površine 3316 m²), sve k.o. Pula, na rok od 50 (slovima: pedeset) godina računajući od dana kada pravo građenja bude upisano u zemljišne knjige.

Osnivač prava građenja opterećuje pravom građenja prethodno označene nekretnine u korist nositelja prava građenja za potrebe izgradnje Sveučilišnog kampusa, bez naknade.

Članak 2.

Osnivač prava građenja dozvoljava potpisom ovoga ugovora, da se pravo građenja na građevinskom zemljištu označenom kao k.č.br. 1261/8 ZGR., k.č.br. 1258/1 ZGR., k.č.br. 1262/3 ZGR., k.č.br. 632/9, k.č.br. 1261/11 ZGR. i 1261/1 ZGR., sve k.o. Pula, upiše kao teret u zemljišnoknjižnom ulošku u kojem su nekretnine upisane, a da se isto pravo građenja kao posebno zemljišnoknjižno tijelo upiše u posjedovnicu za ovu svrhu osnovanog zemljišnoknjižnog uloška, u korist nositelja prava građenja kao i da se nositelj prava građenja upiše u vlastovnicu novoosnovanog zemljišnoknjižnog uloška.

Članak 3.

Nositelj prava građenja nije ovlašten prenositi pravo građenja niti ga opteretiti ograničenim stvarnim pravima u korist trećih bez prethodne pisane suglasnosti vlasnika zemljišta i odgovara za sve obveze nastale u vezi sa stečenim pravom građenja, te se obvezuje po prestanku prava građenja predati vlasniku zemljišta nekretnine neopterećene bilo kakvim uknjiženim ili neuknjiženim teretima.

Po prestanku prava građenja, odnosno protekom vremena za koje je osnovano pravo građenja ili raskidom ugovora o pravu građenja, na zemljištu izgrađene zgrade prelaze u vlasništvo osnivača prava građenja.

Članak 4.

Ugovorne strane su suglasne da će nositelji prava građenja koji izgradi objekte sukladno dokumentima prostornog uređenja, nakon isteka roka prava građenja iz članka 1. ovog Ugovora, predati izgrađene objekte u vlasništvo osnivača prava građenja, bez ikakvih tereta zasnovanih u korist trećih osoba (založno pravo, fiducijarno pravo i drugo stvarno pravo).

Ugovorne strane su suglasne da će nakon isteka roka prava građenja daljnje međusobne odnose vezano za predmet ovog ugovora urediti posebnim ugovorom.

Članak 5.

Nositelj prava građenja dužan je platiti komunalni doprinos, naknadu za priključenje građevine na sustav opskrbe pitkom vodom, sustav odvodnje otpadnih i oborinskih voda, te sve druge troškove i naknade nužne za dovođenje izgrađenih građevina u funkciju.

Nositelj prava građenja dužan je osigurati nadzor gradnje objekata sukladno odredbama Zakona o gradnji.

Osnivač prava građenja ne odgovara za eventualnu izmjenu ili ograničenja u pogledu uvjeta gradnje koji se mogu pojaviti kao posljedica izmjene pozitivnih zakonskih ili podzakonskih propisa.

Članak 6.

Nositelj prava građenja ima glede zemljišta na kojem je zasnovano pravo građenja ovlasti i dužnosti plodoučivatelja te u tom smislu prihoduje sav prihod od zemljišta na kojem je zasnovano pravo građenja, snosi troškove za uporabu i iskorištavanje zemljišta bez obzira koliki je prihod ostvario od njega, dužan je pažnjom dobrog domaćina održavati zemljište u stanju u kojem ga je primio, te snositi troškove njegovog redovitog održavanja i obnavljanja, podmirivati javne obveze u svezi sa zemljištem, snositi izvanredne troškove i troškove obnavljanja zemljišta koje je sam skrivio ili koje je skrivila osoba za koju on odgovara.

Nositelj prava građenja snositi će sve troškove vezane za uporabu objekata Sveučilišnog kampusa, troškove redovitog održavanja i obnavljanja istih te podmirivati i sve druge redovite obveze (komunalna naknada, struja, voda i drugo) vezane za objekte za cijelo vrijeme roka utvrđenog člankom 1. ovog ugovora.

Članak 7.

Osnovano pravo građenja prestaje istekom roka za koje je osnovano, a može prestati i posebnim sporazumom osnivača prava građenja i nositelja prava građenja.

Članak 8.

Na sve odnose koji nisu regulirani ovim ugovorom primjenjivat će se odredbe Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, kao i odredbe Zakona o obveznim odnosima.

...ove vezane za ovaj Ugovor. Ugovorne strane nastojati će riješiti sporazumno, u
...om se ugovara nadležnost Općinskog suda u Puli.

Članak 9.

Nositelj prava građenja snosi i sve troškove upisa osnivanja i prijenosa prava građenja
...jem ovoga Ugovora u zemljišnim knjigama, kao i eventualne druge troškove proizašle iz
... Ugovora.

Članak 10.

Ovaj ugovor sastavljen je u 4 (slovima: četiri) istovjetna primjerka od kojih svaka ugovorna
strana zadržava po 2 (slovima: dva) primjerka.

U Puli, 03. travnja 2017. godine

BROJ: 3042/i7

Osnivač prava građenja
Opća bolnica Pula
Ravnateljica
doc. dr. sc. Irena Hrstić



U Puli, 03. travnja 2017. godine

KLASA: 404-05/16-02/03
URBROJ: 380-01-17-14

Nositelj prava građenja
Sveučilište Jurja Dobriće u Puli
Rektor
prof. dr. sc. Alfio Barbieri



Ja, javni bilježnik, **Sonja Obrovac Skira, PULA - POJA, Laginjina ulica 2** potvrđujem da je **IRENA HRSTIĆ (OIB: 01981799972), rođena 28.10.1969. godine, PULA, PULA, ULICA MENACIJA PRISKA 7, u svojstvu ravnateljice OPĆE BOLNICE PULA, Pula, Zagrebačka 30, OIB: 16089706543, MBS: 040076654, čije sam ovlaštenje za zastupanje utvrdila na današnji dan računalnim uvidom u bazu podataka Sudskog registra Trgovačkog suda RH, u mojoj nazočnosti priznala potpis na pismenu kao svoj. Potpis na pismenu je istinit.**

Istovjetnost podnosioca isprave utvrdila sam (na temelju):

OJ 112117351 izdanom od PU ISTARSKA dana 11. kolovoza 2015. Javnobilježnička pristojba za ovjeru po tar. br. 11. st.4. ZJP u iznosu od 10,00 kn naplaćena je i poništena na primjerku koji ostaje za arhiv. Javnobilježnička nagrada zaračunata u iznosu od 30,00 kn - PDV 25% (7,50 kn), a trošak 0,00 kn + PDV 25% (0,00 kn).

Broj: OV-796/17

U Puli - Pola, 11.04.2017.



Javni bilježnik
Sonja Obrovac Skira

Temeljem čl. 77. st. 4. Zakona o javnoj bilježništvu javni bilježnik ne odgovara za sadržaj pismena na kojemu ovjerava potpis.

Ja, javni bilježnik, **Sonja Obrovac Skira, PULA - POLA, Laginjina ulica 2** potvrđujem da je **ALFIO BARBIERI (OIB: 98160121482), rođen 10.11.1956. godine, ROVINJ, ROVINJ, BAŠTIJANA MATE 2, u svojstvu rektora Srednjoškolske škole Jurja Dobrića u Puli, Zagrebačka 30, OIB: 61738073226, MBS: 130012309, čije sam ovlaštenje za zastupanje utvrdila na današnji dan računalnim uvidom u bazu podataka Sudskog registra Trgovačkog suda RH, u mojoj nazočnosti priznao potpis na pismenu kao svoj. Potpis na pismenu je istinit.**

Istovjetnost podnosioca isprave utvrdila sam (na temelju):

OJ 110070972 izdanom od PP ROVINJ dana 03. srpnja 2013. Javnobilježnička pristojba za ovjeru po tar. br. 11. st.4. ZJP u iznosu od 10,00 kn naplaćena je i poništena na primjerku koji ostaje za arhiv. Javnobilježnička nagrada zaračunata u iznosu od 30,00 kn + PDV 25% (7,50 kn), a trošak 0,00 kn + PDV 25% (0,00 kn).

Broj: OV-798/17

U Puli - Pola, 12.04.2017.



Javni bilježnik
Sonja Obrovac Skira

Temeljem čl. 77. st. 4. Zakona o javnoj bilježništvu javni bilježnik ne odgovara za sadržaj pismena na kojemu ovjerava potpis.

Ja, javni bilježnik **Sonja Obrovac Skira, PU:LA - POLA, Luginjina ulica 2** potvrđujem da je ova preslika izvorne isprave nakon ovjere potpisa "Ugovor o osnivanju i prijenosu prava gradjenja od 03.04.2017.g."

Ispisat je računalo, rukopisom i pečatom, a ima 4 stranice i ovjerava se u 3 primjerka.

Izvorna isprava se nalazi kod stranke, a pokazala ju je stranka **ALFIO BARBIERI** (OIB: 98160121482), rođen 10.11.1956. godine, **ROVINJ, ROVINJ, BAŠTLIANA MATE 2**, u svojstvu rektora Sveučilišta Jurja Dobrića u Puli, Zagrebačka 30, OIB: 61738073226, MIB: 130012309 (OI br. 110070972 PP ROVINJ).

Javnobilježnička pristojba za ovjeru potpisa iznosi od 17,00 kn naplaćena je i poništena na primjerku kofe ostaje za akta. Javnobilježnička nagrada završavata u iznosu od 30,00 kn + PDV 25% (7,50 kn) a trošak 0,00 kn + PDV 25% (0,00 kn).

Broj: **01-799/17**
U Puli - Pola, 12.04.2017.



ISTARSKA ŽUPANIJA – REGIONE ISTRIANA, sa sjedištem u Pazinu, Drščevka 3, OIB: 90017522601, zastupana po županu Borisu Miletiću s jedne strane (u daljnjem tekstu: **Naručitelj**)

Alpha consulting d.o.o., 52100 Pula, Lošinjaska ulica 19A OIB 17986621934, zastupano po direktorici Ani Hećimović, dipl.ing. građ., (u nastavku: **Izvršitelj**) zaključili su sljedeći

UGOVOR

o jednostavnoj nabavi Usluge procjene tržišne vrijednosti i izrade procjemenog elaborata za nekretnine u vlasništvu Opće bolnice Pula

Članak 1.

Ovaj ugovor sklapa se temeljem Odluke Župana Istarske županije o odabiru najpovoljnije ponude, KLASA:406-01/23-02/165; URBROJ:2163-01/11-23-02 od 30.listopada 2023. godine, donesene po okončanju postupka nabave. Predmet ovog Ugovora su Usluge procjene tržišne vrijednosti i izrade procjemenog elaborata za nekretnine u vlasništvu Opće bolnice Pula, evidencijski broj predmeta nabave: 50.8-23-JN, prema uvjetima utvrđenima u Pozivu na dostavu ponuda i ponudi Izvršitelja br. 31/2023 od 25.listopada 2023. godine.

Na ovaj Ugovor u cijelosti se primjenjuju:

- Poziv na dostavu ponuda KLASA: 406-01/23-02/76 URBROJ: 2163-07-04/6-23-03 od 19.10.2023. godine,
- Ponuda Izvršitelja br. 31/2023 od 25.listopada 2023. godine, odnosno ponudbeni list, troškovnik i pisani zadatak naručitelja, koji su sastavni dio ovog ugovora.

Članak 2.

Ugovorne strane su suglasne da je ugovorna cijena Usluge procjene tržišne vrijednosti i izrade procjemenog elaborata za nekretnine u vlasništvu Opće bolnice Pula određena u ponudi Izvršitelja br. 31/2023 od 25.listopada 2023. godine, nepromjenjiva.

Cijena ponude iz članka 1. ovog Ugovora iznosi **EUR (bez PDV-a)**, odnosno ukupno **(s uključenim PDV-om)**.

Članak 3.

Predmet nabave obuhvaća:

Procjena tržišne vrijednosti i izrada procjemenog elaborata za nekretnine u vlasništvu Opće bolnice Pula, sukladno pisanom zadatku naručitelja koji se nalazi u prilogu i Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN, br. 78/15) i Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN, br. 105/15)

Dinamika pružanja usluge:

Izvršitelj će procjemeni/e elaborat/e izraditi u skladu sa pozitivnim propisima za k.č. iz priloženog pisanog zadatku naručitelja pri tome koristeći sva stečena stručna znanja i iskustva.

Izrađeni/e procjemeni/e elaborat/e će izvršitelj izraditi i predati naručitelju u digitalnom obliku na mail adresu zdr.soc.skrb@istra-istria.hr i u dva uvezena primjerka Upravnom odjelu za zdravstvo i socijalnu skrb Istarske županije, Splitska 14, Pula, najkasnije u roku od 15 dana od datuma sklapanja ugovora.

povjerenstvu, usluga će se smatrati izvršenom po dobivanju pozitivnog mišljenja na predmetni/e elaborat/e, odnosno izrađivač je u obvezi isti ispraviti prema mišljenju procjeniteljskog povjerenstva, sve dok elaborat/i i mišljenje ne budu usklađeni. Nakon ishoda pozitivnog mišljenja procjeniteljskog povjerenstva izrađivač može naručitelju ispostaviti račun za izvršenu uslugu.

Osoba zadužena za praćenje izvršenja ugovora od strane Naručitelja je Silvia Škopac, viša savjetnica za pravne poslove u Upravnom odjelu za zdravstvo i socijalnu skrb, Istarske županije.

Članak 4.

Usluge iz članka 1. ovog Ugovora Izvršitelj će obaviti u skladu s pravilima struke, skrbeći o danim uputama za obavljanje posla.

Članak 5.

Obveza je Naručitelja omogućiti nesmetan pristup Izvršitelju u svu dokumentaciju značajnu za izvršenje ugovorne obveze Izvršitelja.

Naručitelj se obvezuje primiti i pregledati izvršenu uslugu nakon čega će o eventualno utvrđenim nedostacima obavijestiti Izvršitelja pisanim putem.

Izvršitelj se obvezuje ustanovljene nedostatke otkloniti u primjerenom roku.

Članak 6.

Plaćanje za usluge koje su predmet ove nabave izvršiti će se jednokratno, po izvršenju ugovorne obveze, po isporuci procjemenog elaborata, prema ispostavljenom računu, u roku od 30 dana od dana zaprimanja **valjanog eRačuna**, uz obavezan **poziv na KLASU I URBROJ ugovora**, pokontroli i ovjeri od strane ovlaštene osobe Naručitelja zadužene za praćenje i realizaciju predmeta nabave.

Račun se ispostavlja u elektroničkom obliku putem centralnog informacijskog posrednika koji obavlja uslugu zaprimanja i slanja elektroničkih računa i pratećih isprava (FINA) sukladno članku 3. Zakona o elektroničkom računu u javnoj nabavi („Narodne novine“ br. 94/2018 – dalje u tekstu: Zakon o e Računu), na čiju su se centralnu platformu za razmjenu eRačuna dužni povezati ostali informacijski posrednici iz točke 4. članka 3. Zakona o e Računu.

Račun se ispostavlja na adresu Naručitelja: **Istarska županija, Upravni odjel za zdravstvo i socijalnu skrb, Splitska 14, 52100 Pula.**

U slučaju zakašnjelog plaćanja Naručitelj se obvezuje isplatiti Izvršitelju i zakonsku zateznu kamatu.

U slučaju da račun nije ispravan Naručitelj će Izvršitelju vratiti izvornik računa na ispravak, a Izvršitelj je obavezan ispravan račun ponovno dostaviti Naručitelju u roku od 3 (tri)dana.

Predujam je isključen, kao i traženje sredstava osiguranja plaćanja.

Članak 7.

Izvršitelj je odgovoran Naručitelju za stvarnu štetu do koje bi došlo zbog njegovih propusta u obavljanju usluga iz ovog ugovora.

Naručitelj može jednostrano otkazati ugovor ukoliko se Izvršitelj ne bude pridržavao odredbi iz čl. 3. Ugovora uz otkazni rok od mjesec dana,

Ovaj Ugovor se može raskinuti sporazumom ugovornih strana.

Članak 9.

Na sva pitanja koja nisu uređena ovim Ugovorom, a relevantno je za međusobne odnose ugovornih strana, primijenit će se odgovarajuće odredbe Zakona o obveznim odnosima, kao i ostalih pozitivnih propisa Republike Hrvatske.

Ugovorne strane su suglasne da će sve sporove u vezi s provedbom ovog Ugovora nastojati rješavati sporazumno, a u protivnom ugovaraju rješavanje spora putem stvarno nadležnog suda prema mjestu sjedišta Naručitelja.

Članak 10.

Ovaj Ugovor stupa na snagu danom njegova potpisivanja. Ugovor se sklapa za period od 1 mjeseca.

Članak 11.

Ovaj Ugovor sastavljen je u četiri (4) istovjetna primjerka, od kojih svaka ugovorna strana zadržava po dva (2) primjerka.

Izvršitelj:



ALPHA
CONSULTING D.O.O.

Naručitelj

ISTARSKA ŽUPANIJA

Župan

Boris Miletić



KLASA: 406-01/23-02/76

URBROJ: 2163-07-04/6-23-11

Pula, 08. 11. 2023.

(datum obostrano potpisanog ugovora –
popunjava Naručitelj nakon potpisa ovlaštene osobe Naručitelja)

PISANI ZADATAK NARUČITELJA

Vještakinja-procjeniteljica Ana Hećimović
iz TD Alpha consulting d.o.o.

- procjena tržišne vrijednosti i izrada procjembenih elaborata, traži se

Molimo izvršiti **procjenu tržišne vrijednosti i izraditi procjembene elaborate** sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN, br. 78/15) i Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN, br. 105/15), za sljedeće nekretnine, sve k.o. Pula:

- k.č. br. 663/9, upisane u ZK uložak 4784
- k.č. br. 663/7, upisane u ZK uložak 4784
- **2230/3470 dijela** k.č. br. 661/1, upisane u ZK uložak 4784
- k.č. br. 664, upisane u ZK uložak 4784
- k.č. br. 661/2, upisane u ZK uložak 4784
- **7625/9625 dijela** k.č.br. 663/1, upisane u ZK uložak 4784
- k.č. br. 665/1, upisane u ZK uložak 4784
- k.č. br. 665/2, upisane u ZK uložak 4784
- k.č. br. 666/11, upisane u ZK uložak 4784
- k.č. br. 622/1, upisane u ZK uložak 4784
- k.č. br. 622/2, upisane u ZK uložak 4784
- k.č. br. ZGR. 1261/5, upisane u ZK uložak 15130
- k.č. br. ZGR. 1261/9, upisane u ZK uložak 15130
- k.č. br. 6220/7, upisane u ZK uložak 20557
- k.č. br. 6221/2, upisane u ZK uložak 21343
- k.č. br. 6220/13, upisane u ZK uložak 20876
- k.č. br. ZGR. 1261/11, upisane u ZK uložak 20876
- k.č. br. 6220/8, upisane u ZK uložak 20876
- k.č. br. 6221/1, upisane u ZK uložak 21324

Napominjemo da je na sljedećim od navedenih nekretnina upisano pravo građenja i to kako slijedi:

- na k.č. br. 6220/7, upisanoj u ZK uložak 20557, upisano je pravo građenja u korist Sveučilišta Jurja Dobrile u Puli na rok od 30 godina, temeljem Ugovora o osnivanju i prijenosu prava građenja na građevinskom zemljištu k.č. 1258/2 ZGR i k.č. 1261/7 ZGR, sve k.o Pula od 01.08.2016.,
- na k.č. br. 6221/2, upisanoj u ZK uložak 21343, upisano je pravo građenja u korist Sveučilišta Jurja Dobrile u Puli na rok od 30 godina, koje je upisano u ZK uložak 21344 k.o. Pula
- na k.č. br. 6220/13, upisanoj u ZK uložak 20876, upisano je pravo građenja u korist Sveučilišta Jurja Dobrile u Puli na rok od 50 godina, koje je upisano u ZK uložak 20879 k.o. Pula
- na k.č. br. ZGR. 1261/11, upisanoj u ZK uložak 20876, upisano je pravo građenja u korist Sveučilišta Jurja Dobrile u Puli na rok od 50 godina, koje je upisano u ZK uložak 20880 k.o. Pula
- na k.č. br. 6220/8, upisanoj u ZK uložak 20876, upisano je pravo građenja u korist Sveučilišta Jurja Dobrile u Puli na rok od 50 godina, koje je upisano u ZK uložak 20879 k.o. Pula
- na k.č. br. 6221/1, upisanoj u ZK uložak 21324, upisano je pravo građenja u korist Sveučilišta Jurja Dobrile u Puli na rok od 50 godina, koje je upisano u ZK uložak 21325 k.o. Pula

Procjena je potrebna u svrhu rješavanja imovinsko pravnih odnosa glede nekretnina u vlasništvu Opće bolnice Pula. Nakon što je sagrađena nova zgrada Opće bolnica Pula i pripadajući sadržaji, Opća bolnica Pula više ne koristi za obavljanje svoje djelatnosti dio nekretnina u njenom vlasništvu. Stoga se vlasništvo navedenih nekretnina prenosi Istarskoj županiji kao osnivaču, kako bi on dalje njima raspolagao, a za potrebe organizacije pružanja zdravstvene zaštite u Istarskoj županiji i u druge svrhe, a sve u interesu i cilju općega gospodarskog i socijalnog napretka građana Istarske županije.

Dan vrednovanja predmetne nekretnine: dan izrade elaborata

Dan kakvoće predmetne nekretnine: dan izrade elaborata



OBP

Opća bolnica Pula
Ospedale Generale di Pola

Ravnateljstvo

Klasa: 406-01/23-04/01

Urbroj: 268101-59-71-01/6-23-14

Pula, 30. studeni 2023.



REPUBLIKA HRVATSKA
ISTARSKA ŽUPANIJA
Upravni odjel za zdravstvo i socijalnu skrb
n/p pročelnice, Gordana Antić, dr.med.

Predmet: prethodna suglasnosti osnivača

Poštovana,

Upravno vijeće Opće bolnice Pula na svojoj 193. sjednici održanoj 29. studenog 2023. godine donijelo je Odluke o prijenosu nekretnina u vlasništvo Istarske županije, bez naknade

Sukladno navedenom u privitku dostavljamo predmetne Odluke sa Iskazima o procjeni fiskalnog učinka na daljnje postupanje.

S poštovanjem,

Ravnateljica
Doc. dr.sc. Irena Hršić, dr.med



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: 2163-18/2-23-86
Pula-Pola, 04. prosinca 2023. g.

ZAPISNIK

sa 16. sjednice Povjerenstva za upravljanje i raspolaganje imovinom u vlasništvu Istarske županije zakazane za dan 04. prosinca 2023. g. u 12,00 sati, sa sljedećim prijedlogom

dnevnog reda:

1. Davanje prethodnog mišljenja o opravdanosti darovanja - stjecanja prava vlasništva bez naknade - u korist Istarske županije, nekretnina k.č.br. 663/9, k.č.br. 663/7, 2230/3470 dijela k.č.br. 661/1, k.č.br. 664, k.č.br. 661/2, 7625/9625 dijela k.č.br. 663/1, k.č.br. 665/1, k.č.br. 665/2, k.č.br. 666/11, k.č.br. 622/1, k.č.br. 622/2, k.č.br. 1261/5 ZGR., k.č.br. 1261/9 ZGR., k.č.br. 6220/7, k.č.br. 6221/2, k.č.br. 6220/13, k.č.br. 1261/11 ZGR., k.č.br. 6220/8 i k.č.br. 6221/1, 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.

Utvrđuje se da su svi članovi Povjerenstva dali pozitivno prethodno mišljenje o opravdanosti darovanja - stjecanja prava vlasništva bez naknade - u korist Istarske županije, nekretnina k.č.br. 663/9, k.č.br. 663/7, 2230/3470 dijela k.č.br. 661/1, k.č.br. 664, k.č.br. 661/2, 7625/9625 dijela k.č.br. 663/1, k.č.br. 665/1, k.č.br. 665/2, k.č.br. 666/11, k.č.br. 622/1, k.č.br. 622/2, k.č.br. 1261/5 ZGR., k.č.br. 1261/9 ZGR., k.č.br. 6220/7, k.č.br. 6221/2, k.č.br. 6220/13, k.č.br. 1261/11 ZGR., k.č.br. 6220/8 i k.č.br. 6221/1, sve k.o. Pula u vlasništvu Opće bolnice Pula.

Slijedom navedenog, Povjerenstvo je jednoglasno donijelo

ZAKLJUČAK

Daje se pozitivno prethodno mišljenja o opravdanosti darovanja - stjecanja prava vlasništva bez naknade - u korist Istarske županije, nekretnina k.č.br. 663/9, k.č.br. 663/7, 2230/3470 dijela k.č.br. 661/1, k.č.br. 664, k.č.br. 661/2, 7625/9625 dijela k.č.br. 663/1, k.č.br. 665/1, k.č.br. 665/2, k.č.br. 666/11, k.č.br. 622/1, k.č.br. 622/2, k.č.br. 1261/5 ZGR., k.č.br. 1261/9

ZGR., k.č.br. 6220/7, k.č.br. 6221/2, k.č.br. 6220/13, k.č.br. 1261/11 ZGR., k.č.br. 6220/8 i k.č.br. 6221/1, sve k.o. Pula, u vlasništvu Opće bolnice Pula.

Zapisnik sastavila:
Vesna Pavletić

**Predsjednik Povjerenstva
Tulio Demetlika**

