

Temeljem čl. 35. st. 2. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (Narodne novine broj: 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15 i 94/17), a u vezi sa člankom 48. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi (Narodne novine broj: 33/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13, 137/15, 123/17, 98/19 i 144/20), čl. 176. Zakona o prostornom uređenju (Narodne novine broj 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19 i 67/23) i čl. 61. Statuta Grada Pula - Pola (Službene novine – Bollettino ufficiale Pula - Pola broj 7/09, 16/09, 12/11, 1/13, 2/18, 2/20, 4/21 i 5/21), Gradonačelnik Grada Pula - Pola dana 26. studenog 2024. godine, donosi

ODLUKU

o prodaji zemljišta neposrednom pogodbom – Lidija Hrle

I

Utvrđuje se:

- da je Lidija Hrle, OIB: 73840782781, Krapina, P. Zrinskog i K. Frankopana 10, podnijela dana 31.01.2020. godine, Gradu Pula - Pola zahtjev za kupnju k.č. 365/3 k.o. Pula, površine 22 m²;
- da je Lidija Hrle ishodovala pravomoćno Rješenje o izvedenom stanju KLASA: UP/I 361-03/13-07/1080, URBROJ: 2168/01-03-04-0367-15-10 od 29.05.2015. godine, kojim je ozakonjuje nezakonito izgrađena pomoćna zgrada koja se nalazi na dijelu k.č. 365 k.o. Pula;
- da je Lidija Hrle ishodovala pravomoćno Rješenje o utvrđivanju građevne čestice KLASA: UP/I-350-05/16-05/000127, UR.BROJ: 2168/01-03-05-0426-17-0005 od 26.07.2017. godine, kojim je utvrđeno da građevnu česticu postojeće pomoćne građevine - garaže građevine sagrađene na dijelu k.č. 365/1 k.o. Pula, čini dio k.č. 365/1 k.o. Pula, odnosno zemljište ispod zgrade, kako je to prikazano i označeno crvenom bojom na grafičkom prilogu koji je sastavni dio citiranog Rješenja;
- da slijedom navedenog utvrđenja nekretnina k.č. 365/3 k.o. Pula predstavlja zemljište koje čini dio građevne čestice zgrade za koju je doneseno rješenje o izvedenom stanju na temelju posebnog zakona kojim se uređuje ozakonjenje nezakonitih zgrada;
- da je procjenom sudskog vještaka tržišna vrijednost zemljišta koje čini k.č. 365/3 k.o. Pula utvrđena u iznosu od 3.725,26 Eura (jedinična tržišna vrijednost u iznosu od 169,33 Eura/m²);
- da su u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Puli, nekretnina k.č. 365/5 k.o. Pula, upisana u vlasništvo Grada Pula-Pola;
- da je na e-mail izjavom dana 05.11.2024. godine, Lidija Hrle, izrazila suglasnost s procjenjenom tržišnom vrijednosti nekretnine k.č. 365/5 k.o. Pula u iznosu od 3.725,26 Eura te s obvezom isplate cjelokupnog iznosa kupoprodajne cijene zajedno sa troškovima izrade procjemenog elaborata od 330,00 Eura, u roku od 30 dana od dana sklapanja ugovora o kupoprodaji.



ISO 9001



ISO 27001



IQNet SR-10



Cro Cert

II

Sukladno utvrđenjima iz točke I ove Odluke, Grad Pula - Pola, sa sjedištem u Puli, Forum 1, OIB: 79517841355, sklopit će, kao prodavatelj, ugovor o kupoprodaji k.č. 365/5 k.o. Pula, površine 22 m², s Lidijom Hrle, OIB: 73840782781, Krapina, P. Zrinskog i K. Frankopana 10, kao kupcem, za utvrđenu ukupnu kupoprodajnu cijenu u iznosu od 3.725,26 Eura, uz obvezu isplate cjelokupnog iznosa kupoprodajne cijene i troška izrade procjemenog elaborata u roku od 30 dana od dana sklapanja ugovora.

III

Kupac nekretnine dužan je platiti Gradu Pula - Pola troškove izrade elaborata procjene vrijednosti nekretnine u iznosu od 330,00 Eura, na žiro račun Grada Pule-Pola broj IBAN HR9523600001835900006 Grad Pula-Pola-Proračun, model 68, pozivom na broj 7706-OIB u roku od 30 dana od dana sklapanja Ugovora o kupoprodaji.

Javnobilježničke troškove i troškove zemljišnoknjižne provedbe ugovora snosi kupac.

IV

Provedba ove Odluke povjerava se Upravnom odjelu za upravljanje imovinom i imovinsko – pravne poslove

V

Ova Odluka stupa na snagu danom donošenja.

KLASA:944-05/20-01/22

URBROJ:2163-7-05-01-0247-24-6

Pula, 26. studeni 2024.

GRADONAČELNIK
dr.sc. Filip Zoričić, prof.

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

O B R A Z L O Ž E N J E

PRAVNI TEMELJ ZA DONOŠENJE AKTA:

Pravni temelj za donošenje Odluke predstavlja čl. 35. st. 2.. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („Narodne novine“ broj: 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15 i 94/17), a u vezi sa člankom 48. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi („Narodne novine“ broj: 33/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13, 137/15, 123/17, 98/19 i 144/20), čl. 176. Zakona o prostornom uređenju (Narodne novine broj 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19 i 67/23) i čl. 61. Statuta Grada Pula - Pola (Službene novine – Bollettino ufficiale Pula - Pola broj 7/09, 16/09, 12/11, 1/13, 2/18, 2/20, 4/21 i 5/21).

OSNOVNA PITANJA KOJA SE UREĐUJU AKTOM:

Predlaže se donošenje Odluke o prodaji zemljišta k.č. 365/3 k.o. Pula, površine 22 m2, neposrednom pogodbom Lidiji Hrle, OIB: 73840782781, Krapina, P. Zrinskog i K. Frankopana 10.

PRIKAZ STANJA KOJE SE UREĐUJE AKTOM:

Lidija Hrle, OIB: 73840782781, Krapina, P. Zrinskog i K. Frankopana 10, podnijela je dana 03.07.2023. godine, Gradu Pula-Pola zahtjev za kupnju k.č. 365/3 k.o. Pula, površine 22 m2. Predmetnom zahtjevu je priloženo:

- rješenje o izvedenom stanju KLASA: UP/I 361-03/13-07/1080, URBROJ: 2168/01-03-04-0367-15-10 od 29.05.2015. godine, kojim je ozakonjuje nezakonito izgrađena pomoćna zgradak koja se nalazi na k.č. 365 k.o. Pula

- rješenje o utvrđivanju građevne čestice KLASA: UP/I-350-05/16-05/000127, UR.BROJ: 2168/01-03-05-0426-17-0005 od 26.07.2017. godine, kojim je utvrđeno da građevnu česticu postojeće pomoćne građevine - garaže građevine sagrađene na dijelu k.č. 365/1 k.o. Pula, čini dio k.č. 365/1 k.o. Pula, odnosno zemljište ispod zgrade, kako je to prikazano i označeno crvenom bojom na grafičkom prilogu koji je sastavni dio citiranog Rješenja;

Iz isprava priloženih zahtjevu vidljivo je da nekretnine k.č. 365/1 k.o. Pula predstavlja zemljište koje čini dio građevne čestice zgrade za koju je doneseno rješenje o izvedenom stanju na temelju posebnog zakona kojim se uređuje ozakonjenje nezakonitih zgrada.

Odredbom stavka čl. 176. Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine“ broj: 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19 i 67/23) propisano je da su jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave dužne na zahtjev vlasnika zemljišta, odnosno građevine, odnosno investitora zgrade po tržišnoj cijeni prodati bez provedbe javnog natječaja zemljište koje čini građevnu česticu zgrade za koju je doneseno rješenje o izvedenom stanju na temelju posebnog zakona kojim se uređuje ozakonjenje nezakonitih zgrada.

Procjenom sudskog vještaka tržišna vrijednost zemljišta koje čini k.č. 365/3 k.o. Pula utvrđena je u iznosu od 3.725,26 Eura (jedinična tržišna vrijednost u iznosu od 169,33 Eura/m2). Predloženi rok i način plaćanja jednaki su roku i načinu plaćanja koji se ugovaraju prilikom prodaje građevinskog zemljišta u vlasništvu Grada Pula-Pola putem javnog nadmetanja.

Slijedom navedenog, predlaže se donošenje ove Odluke o prodaji zemljišta neposrednom pogodbom.


PROCJENA POTREBNIH FINANCIJSKIH SREDSTAVA ZA PROVEDBU AKTA:

Za provedbu ove Odluke nije potrebno izdvojiti sredstva iz proračuna Grada Pula - Pola.

P.O. PROČELNICA
Nataša Simonelli, mag.iur.



REPUBLIKA HRVATSKA
ISTARSKA ŽUPANIJA

 GRAD PULA-POLA

UPRAVNI ODJEL ZA PROSTORNO
UREĐENJE
Odsjek za gradnju

REPUBBLICA DI CROAZIA
REGIONE ISTRIANA

 CITTA DI PULA-POLA

ASSESSORATO ALL'URBANISTICA
Sezione per l'edilizia



Istovjetna kopija
elektroničke isprave ovjerava
ovlaštteni službenik
Referent III za evidenciju i obradu podataka:
Gračjela Županić

Klasa: UP/I 361-03/13-07/1080
Urbroj:2168/01-03-04-0367-15-10
Pula, 29.5.2015.

Grad Pula, Upravni odjel za prostorno uređenje, Odsjek za gradnju, rješavajući u postupku pokrenutom po zahtjevu HRLE LIDIJE iz Pule, Radićeva 32, OIB 73840782781, za izdavanje rješenja o izvedenom stanju, na temelju članka 8. stavka 2. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (N.N. br. 86/12), i z d a j e

RJEŠENJE O IZVEDENOM STANJU

1. 1. Ozakonjuje se nezakonito izgrađena pomoćna zgrada, koja se nalazi na dio k.č. br. 365 u k.o. Pula. Pomoćna zgrada je pravilnog oblika, maksimalnih tlocrtnih dimenzija 3,40m x 6,00m visine 2,20 metra, koja ima jednu nadzemnu etažu (P), koja ima ravni krov, koja je u funkciji osnovne zgrade koja je izgrađena temeljem građevinske dozvole Broj: 10-7962/1-59 od dana 30.06. 1959. godine na dio k.č. br. 365, dio k.č. br. 362 i dio k.č. br. 366/1 sve u k.o. Pula, na adresi Radićeva 32.
- 1.2. Nezakonito izgrađena pomoćna zgrada iz točke 1. je završena zgrada i na njoj su izvedeni svi građevinski i drugi radovi, te fasada
- 1.3. Zgrada iz točke 1.1. predstavlja pomoćnu zgradu iz članka 14. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama
2. Smještaj zgrade:
Smještaj pomoćne zgrade približno je označen na kopijama katastarskog plana stare i nove izmjere.
3. Kopija katastarskog plana (stari i novi premjer), sastavni su dio ovog rješenja.



ISO 9001



ISO 27001



IQNet SR-10



Cro Cert

4. Na temelju ovog rješenja, predmetna zgrada se može koristiti, odnosno staviti u pogon, priključiti na objekte komunalne infrastrukture, izvršiti evidentiranje građevine u katastarskom operatu, te ishoditi upis zabilježbe u zemljišnoj knjizi da je za predmetnu zgradu izdano ovo rješenje.
5. Po pravomoćnosti ovog rješenja, stranka je dužna podnijeti zahtjev za utvrđivanje građevne čestice predmetnoj zgradi sukladno posebnom zakonu kojim se uređuje prostrono uređenje i gradnja.

O b r a z l o ž e n j e

Dana 04.06.2013. godine, investitorica HRLE LIDIJA iz Pule, Radićeva 32, podnijela je zahtjev za izdavanje rješenja o izvedenom stanju za nezakonito izgrađenu pomoćnu zgradu u funkciji osnovne zgrade izgrađene na dio k.č. br. 365, dio k.č. br. 362 i dio k.č. br. 366/1 sve u k.o. Pula, sve opisano izrekom ovog rješenja.

Uz zahtjev je priloženo i naknadno dostavljeno:

- tri primjerka kopije katastarskog plana (stari i novi premjer)
- dokaz legalnosti osnovne građevine

Dana 14.03.2014. godine je, po službenoj dužnosti, izvršen uvid u DOF5/2011 godine, kojim je utvrđeno da je na istom predmetna zgrada vidljiva, te je izrađen njegov ispis, o čemu je sastavljena službena bilješka.

Stranke u postupku su pozvane, javnom objavom na oglasnoj ploči ovoga tijela, na uvid u spis predmeta radi izjašnjenja. Uvid u spis predmeta je bio zakazan za dan 28.03.2014. godine u vremenu od 09,00 do 09,30 sati.

U naznačeno vrijeme od pozvanih stranaka pozivu se nitko nije odazvao. U uvidu u spis predmeta je sastavljen zapisnik.

Očevid se održao na dan 23.12. 2014 .godine. Očevidom je utvrđeno da je predmetna pomoćna zgrada dovršena i da se koristi.

Sukladno obvezi iz članka 25. stavak 4. Zakona, a nakon što je utvrđeno da su ispunjeni svi uvjeti za izdavanje rješenja o izvedenom stanju, dana 31.12.2014. godine, tijelu Grada Pule nadležnom za utvrđivanje naknade za zadržavanje nezakonito izgrađene zgrade u prostoru, su dostavljeni podaci potrebni za obračun visine naknade. Dana 26.05. 2015. godine je od navedenog tijela zaprimljena potvrda Klasa: UP/I 944-09/15-05/1695 Urbroj: 2168/01-04-02-02-0427-15-5, da je naknada za zadržavanje plaćena u cijelosti.

U provedenom postupku i očevidom obavljenim dana 31.12. 2014. godine utvrđeno je:

- da je zgrada vidljiva na digitalnoj ortofotokarti (DOF5/2011)
- da je stranka zahtjev za izdavanje rješenja o izvedenom stanju podnijela pravodobno
- da su zahtjevu priloženi dokumenti propisani člankom 14. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama
- da se zgrada ne nalazi unutar površina ili dobara iz članka 5. stavak 1. i 2. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama, te da nema zapreke za njeno ozakonjenje
- da zgrada ima jednu etažu i tlocrtnu površinu manju od 50 m²
- da su na zgradi izvedeni svi građevinski i drugi radovi i da se ista koristi sukladno njenoj namjeni
- da se zgrada nalazi unutar obuhvata Prostornog plana uređenja Grada Pula ("Službene novine Grada Pula" br. 12/06, 12/12, 8/14) i Generalnog urbanističkog plana Grada Pule (Službene novine Grada Pule br 5a/08, 12/12, 8/14, 10/14, 13/14 i 19/14) i to unutar izgrađenog dijela građevinskog područja naselja, unutar zaštićenog obalnog pojasa, unutar



ISO 9001



ISO 27001



IQNet SR-10



Cro Cert

površine stambene namjene - "S", oznake zone "37", zona "E/F" – Područja mješovite gradnje slobodnostojećih i poluugrađenih ili ugrađenih građevina srednjih gabarita., minimalne površine izgrađenosti 70 m², maksimalne površine izgrađenosti 800 m², maksimalnog koeficijenta izgrađenosti 0.70, najviše visine 20.00 m.

- da građevinski inspektor nije donio rješenje o uklanjanju predmetne građevine
- da je strankama u postupku pružena mogućnost uvida u spis predmeta radi izjašnjenja
- da je dostavljena potvrda Grada Pule, Klasa: UP/I 944-09/15-05/1695 Urbroj: 2168/01-04-02-02-0427-15-5 od dana 26.05. 2015. godine, o plaćenju naknadi za zadržavanje nezakonite zgrade u prostoru u cijelosti

Slijedom navedenog, utvrđeno je da su ispunjeni uvjeti propisani za izdavanje rješenja o izvedenom stanju, te je valjalo, temeljem članka 8. stavak 1. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama, odlučiti kao u izreci.

Upravna pristojba temeljem Tar.br. 1. i 2. Zakona o upravnim pristojbama (N.N. br. 8/96, 95/97, 131/97, 68/98, 66/99, 145/99, 116/00, 163/03, 17/04, 110/04, 141/04, 150/05, 153/05, 129/06, 117/07, 25/08, 60/08, 20/10, 69/10, 126/11, 112/12, 19/13, 80/13 i 40/14) u iznosu od 70,00 kuna u biljezima nalijepljena je i propisno poništena na podnesku.

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU

Protiv ovog Rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu graditeljstva i prostornog uređenja, Zagreb; Ulica Republike Austrije 20, u roku 15 dana od dana primitka.

Žalba se predaje u dva primjerka Gradu Pula, Upravni odjel za prostorno uređenje – Odsjek za gradnju, Pula, Stara tržnica 1, neposredno ili putem pošte preporučenom pošiljkom, a može se izjaviti i usmeno na zapisnik.

Za žalbu se plaća upravna pristojba (u biljezima) u iznosu od 50,00 kuna po Tar. br. 3. Zakona o upravnim pristojbama (N.N. br. 8/96; 77/96, 95/97; 131/97; 68/98; 66/99; 145/99; 116/00, 163/03, 17/04, 110/04, 141/04, 150/5, 153/05, 129/06, 117/07, 25/08, 60/08, 20/10, 69/10, 126/11, 112/12, 19/13, 80/13 i 40/14).

Dostaviti:

1. HRLE LIDIJA
Pula, Radićeva 32,
2. Strankama koje se nisu odazvale pozivu na uvid u spis predmeta
- putem oglasne ploče - ovdje
3. Arhiva – ovdje

PROČELNIK

Giordano Škuflić, mag.ing.aedif.

Na znanje nakon izvršnosti:

1. Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja Republike Hrvatske
Uprava za inspekcijske poslove,
Odjel inspekcijskog nadzora u Pazinu
Pazin, Prolaz F. Matejčića 8
2. Ministarstvo financija, Porezna uprava,
Područni ured Pazin,
Pazin, M.B. Rašana 2/4
3. Ured državne uprave u Istarskoj županiji
Služba za gospodarstvo,
Pula, Splitska 14



Pula

KLASA: 935-06/13-01/2562

PLANA: 52

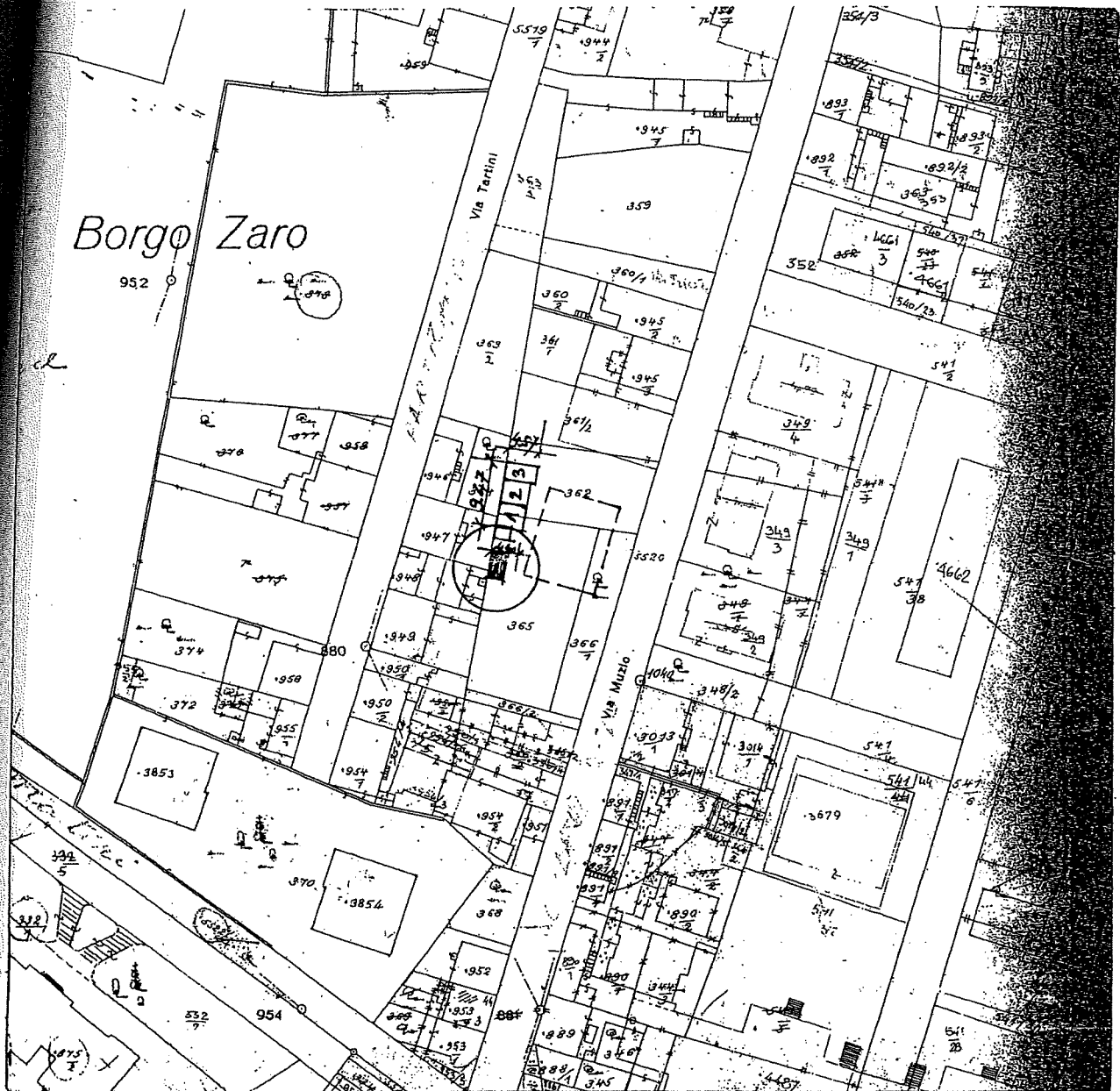
REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR PULA-POLA

URBROJ: 541-27-02/9-13-2

U Puli, 23-04-2013

KOPIJA KATASTARSKOG PLANA

MJERILO: 1:1250



Upravne pristojbe po čl. 16

Tar.br. 1. 29,00 kn

Tar.br. 55. 29,00 kn

UKUPNO: 49,00 kn

Zakona o upravnim pristojbama naplaćene su i poništene na podnesku.

Oslobodeno upravnih pristojbi po čl. / točka /

Zakona o upravnim pristojbama. Podaci se izdaju u svrhu legalizacija

te se u druge svrhe ne mogu koristiti.



Službena osoba

[Handwritten signature]



REPUBLIKA HRVATSKA
ISTARSKA ŽUPANIJA
GRAD PULA-POLA
UPRAVNI ODJEL ZA PROSTORNO UREĐENJE,
KOMUNALNI SUSTAV I IMOVINU
Odsjek za gradnju
REPUBBLICA DI CROAZIA
REGIONE ISTRIANA
CITTA DI PULA-POLA
ASSESSORATO ALL'URBANISTICA, AGLI AFFARI
COMUNALI E AL PATRIMONIO
Sezione per l'edilizia

KLASA: UP/I-350-05/16-05/000127
URBROJ: 2168/01-03-05-0426-17-0005
Pula, 26.07.2017.

ISTARSKA ŽUPANIJA, GRAD PULA-POLA, UPRAVNI ODJEL ZA PROSTORNO UREĐENJE, KOMUNALNI SUSTAV I IMOVINU, Odsjek za gradnju, rješavajući po zahtjevu koji je podnijela LIDIJA HRLE, HR-49000 KRAPINA, P.ZRINSKOG I K.FRANKOPANA 10, OIB 73840782781, zastupana po Kugić Mirsad, Fojba 18, Pula, na temelju članka 115. stavka 1. Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine“ broj 153/13.), izdaje

RJEŠENJE O UTVRĐIVANJU GRAĐEVNE ČESTICE

Određuje se da građevnu česticu postojeće pomoćne građevine – garaže, koja je sagrađena na k.č. br. 365/1 k.o. Pula, čini dio k.č. br. 365/1 k.o. Pula, odnosno zemljište ispod zgrade, kako je to prikazano i označeno crvenom bojom na grafičkom prilogu koji sastavni dio ove dozvole.

OBRAZLOŽENJE

Podnositeljica LIDIJA HRLE, HR-49000 KRAPINA, P.ZRINSKOG I K.FRANKOPANA 10, OIB 73840782781 zastupan po Kugić Mirsad, Fojba 18, Pula, je zatražila podneskom zaprimljenim dana 30.06.2016. godine izdavanje rješenja o utvrđivanju građevne čestice za građevinu izgrađenu na k.č.br. 365/1 k.o. Pula.

U spis je priložena zakonom propisana dokumentacija i to:

- a) priložena je kopija katastarskog plana na kojoj se određuju oblik i veličina građevne čestice,

- b) priložen je dokaz da je građevina za koju se utvrđuje građevna čestica postojeća – Rješenje o izvedenom stanju Klasa: UP/I 361-03/13-07/1080 Urbroj:2168/01-03-04-0367-15-10 od 29.05. 2015. godine
- c) verificirani ZK uložak broj: 2340 za k.č. br. 365/1 k.o. Pula, iz kojeg je razvidno da je ista upisana kao vlasništvo Grada Pule

Zaključkom od dana 09.11. 2016. godine, gornja Klasa, Urbroj:2168/01-03-05-0426-16-3 od 09.11. 2016. godine, stranke u postupku pozvane su na usmenu raspravu zakazanu za 25.11. 2016. godine u 12:30 sati. Pozivu se nitko od pozvanih stranaka nije odazvao, niti su svoj izostanak pismeno ili usmeno opravdali.

Člankom 20. stavkom 2. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (N.N. br. 86/12) je određeno da se građevna čestica zgrade za koju je doneseno rješenje o izvedenom stanju utvrđuje sukladno posebnom zakonu kojim se uređuje prostorno uređenje i gradnja po pravomoćnosti rješenja o izvedenom stanju. Posebni zakon koji ima u vidu citirana odredba je Zakon o prostornom uređenju (N.N. br. 153/13).

Rješenje o utvrđivanju građevne čestice se, sukladno stavku 2. članka 157. Zakona o prostornom uređenju, može donijeti ako su na istoj katastarskoj čestici izgrađene dvije ili više građevine koje građevinski, funkcionalno ili tehničko-tehnološki nisu cjelina; ako je građevina izgrađena na dvije ili više katastarskih čestica; ako je građevina izgrađena na katastarskoj čestici čija je površina manja ili veća od površine propisane prostornim planom; ako je postojeća katastarska čestica na kojoj je izgrađena građevina takva da se ne može smatrati zemljištem nužnim za redovitu uporabu građevine; te ako se radi o zgradi ozakonjenoj sukladno posebnom zakonu.

U konkretnom slučaju, postojeća pomoćna zgrada je ozakonjena sukladno posebnom propisu. Zakonom je određeno da se građevna čestica određuje u skladu s prostornim planom, a ako to nije moguće tada u skladu s pravilima struke, vodeći računa da se građevna čestica utvrdi tako da oblikom i veličinom omogućava redovitu uporabu građevine.

U odnosu na prostorno planske odrednice – GUP Grada Pule (Službene novine Grada Pule br. 5a/08, 12/12, 5/14, 8/14 – pročišćeni tekst, 10/14, 13/14, 19/14 – pročišćeni tekst, 7/15, 9/15 – pročišćeni tekst), utvrđeno je da se predmetna zgrada nalazi po namjeni površina unutar namjene „S“ – stanovanje, unutar zone izgradnje 37; urbana morfologija „E/F“ – područje mješovite gradnje slobodnostojećih i poluugrađenih ili ugrađenih građevina srednjih gabarita, minimalna površina izgrađenosti 70 m², maksimalna površina izgrađenosti 800 m², maksimalni koeficijent izgrađenosti 0,70, maksimalna visina 20 metara; maksimalni broj nadzemnih etaža nije propisan. Iz navedenog je razvidno da predložena građevna čestica nije po svim odrednicama u skladu s dokumentom prostornog uređenja, obzirom da okolna izgradnja i postojeće stanje to ne omogućavaju, te je ista određena u skladu s pravilima struke. Građevna čestica, kako je ista određena ovim rješenjem će omogućiti redovnu uporabu i održavanje zgrade.

Člankom 160. Zakona o prostornom uređenju određeno je da se parcelacija građevinskog zemljišta, između ostalog, provodi u skladu s rješenjem o utvrđivanju građevne čestice, te će podnositelju zahtjeva biti moguće formirati građevnu česticu nakon što ovo tijelo izda potvrdu o usklađenosti parcelacijskog elaborata, izrađenog po ovlaštenom inženjeru geodezije, s ovim rješenjem.

Slijedom iznijetog, valjalo je, temeljem članka 157. Zakona o prostornom uređenju, riješiti kao u izreci.

Upravna pristojba prema Tarifnom broju 1. i 2. Zakona o upravnim pristojbama plaćena je u iznosu 70,00 kuna državnim biljezima emisije Republike Hrvatske, koji su zalijepljeni na podnesku i poništeni pečatom ovoga tijela.

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu graditeljstva i prostornoga uređenja, u roku od 15 dana od dana primitka. Žalba se predaje putem tijela koje je izdalo ovaj akt neposredno u pisanom obliku, usmeno na zapisnik ili se šalje poštom. Na žalbu se plaća pristojba u iznosu 50,00 kuna u državnim biljezima prema tarifnom broju 3. Zakona o upravnim pristojbama.

P.O. GRADONAČELNIKA
Giordano Škuflić, dipl.ing.građ.

DOSTAVITI:

1. LIDIJA HRLE,
KRAPINA, P.ZRINSKOG I K.FRANKOPANA 10
zastupana po Kugić Mirsad, Fojba 18, Pula,
2. GRAD PULA, Služba za zastupanje Grada,
Pula, Forum 1
3. U spis, ovdje.

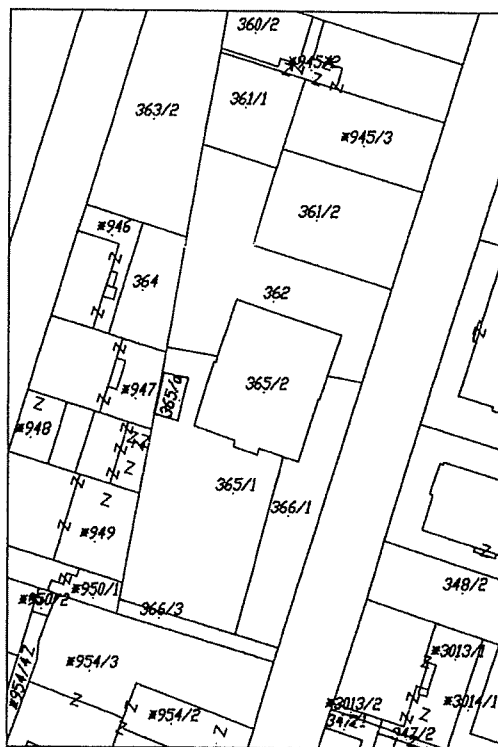
NA ZNANJE NAKON PRAVOMOĆNOSTI:

1. GRAD PULA, Odsjek za upravljanje imovinom,
Pula, Forum 2/II

K.O.: Pula
MBR: 324256
D.L. br: 52

 **GOPREMJER** d.o.o. Pula
KOPIJA KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000



Mirsad Kuglić
dipl.ing.geod.
Ovlašteni inženjer geodezije
GOPREMJER d.o.o.
Pula



Geo 204

Naručitelj: **GRAD PULA-POLA**
Forum 1, Pula
OIB: 79517841355

Nekretnina: **GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE**
stambena namjena

Lokacija: **k.č. 365/3; k.o. Pula**
Istarska županija - Pula

Svrha: **TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE**
za potrebe prodaje zemljišta

Mjesto i datum: **Pula, siječanj 2024. god.**

Broj elaborata: **02/24-ispravak**

PROCJEMBENI ELABORAT



Procjenitelj:
DALIBOR DANGUBIĆ, mag.ing.aedif.
Stalni sudski vještak za područja graditeljstva i procjene vrijednosti nekretnine
Rješenje urbroj: 514-03-03-02/02-23-08, od 13. studenog 2023. god.

SADRŽAJ

| | |
|--|----|
| SADRŽAJ | 2 |
| 2. RJEŠENJE SUDA - OVLAŠTENJE | 3 |
| 3. STATUS PROCJENITELJA I SUKOB INTERESA..... | 5 |
| 4. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA | 6 |
| 5. ZADATAK I ANALIZA NEKRETNINE | 7 |
| 6. PRIKAZ I ANALIZA OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA..... | 13 |
| 7. ODABIR METODE PROCJENE | 18 |
| 8. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE | 20 |
| 9. ZAKLJUČAK I TRŽISNA VRIJEDNOST NEKRETNINE | 24 |
| 10. PRIBAVLJENA DOKUMENTACIJA I PRILOZI | 25 |

2. RJEŠENJE SUDA - OVLAŠTENJE



REPUBLIKA HRVATSKA
MINISTARSTVO PRAVOSUĐA I UPRAVE

KLASA: UP/I-710-03/23-01/400

URBROJ: 514-03-03-02/02-23-08

Zagreb, 13. studenog 2023.

Ministarstvo pravosuđa i uprave, OIB: 72910430276, na temelju članka 127.b stavka 1. Zakona o sudovima („Narodne novine“, br. 28/13., 33/15., 82/15., 82/16., 67/18., 21/22., 16/23.), povodom zahtjeva Dalibora Dangubića, magistre inženjera građevinarstva iz Pule, Scalierova 21, OIB: 71872144787, u postupku imenovanja stalnog sudskog vještaka, donosi

RJEŠENJE

- I. Dalibor Dangubić, magistar inženjer građevinarstva iz Pule, Scalierova 21, OIB: 71872144787, imenuje se stalnim sudskim vještakom za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina.
- II. Danom izvršnosti ovog rješenja imenovani će se upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva.

Obrazloženje

Dalibor Dangubić, magistar inženjer građevinarstva iz Pule, podnio je zahtjev za imenovanje stalnim sudskim vještakom za područja graditeljstva i procjene vrijednosti nekretnina.

Imenovani je zahtjevu priložio životopis, elektronički zapis iz Knjige državljana, ovjerenu presliku diplome Građevinskog fakulteta u Rijeci, Sveučilišta u Rijeci o stečenoj višoj stručnoj spremi, ovjerenu presliku diplome Građevinskog fakulteta, Sveučilišta u Rijeci o završenom specijalističkom diplomskom stručnom studiju kojom je stekao stručni naziv stručni specijalist inženjer građevinarstva, ovjerenu presliku uvjerenja Građevinskog fakulteta, Sveučilišta u Rijeci o priznatom stručnom nazivu magistra inženjera građevinarstva, ovjerenu presliku uvjerenja o položenom stručnom ispitu za obavljanje poslova prostornog uređenja i graditeljstva Ministarstva zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva, potvrdu o upisu u Imenik ovlaštenih inženjera građevinarstva Hrvatske komore inženjera građevinarstva, elektronički zapis o podacima evidentiranim u matičnoj evidenciji Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje, potvrdu poslodavca o radu na poslovima u struci i trajanju radnog odnosa, policu osiguranja od odgovornosti, uvjerenje općinskog suda da se protiv njega ne vodi kazneni postupak za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti, rješenje Županijskog suda u Puli-Pola, broj: 4 Su-749/2018 od 25. studenog 2019. godine kojim se imenuje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina i popis predmeta u kojima je obavio vještačenje.



9ahEHkmhJk-Z4Ny4U7-5IA

Uvjeti za imenovanje za stalnog sudskog vještaka propisani su u članku 126. stavku 1. Zakona o sudovima sukladno kojem za stalnog sudskog vještaka može biti imenovana osoba državljanin Republike Hrvatske, državljanin države članice Europske unije ili državljanin države potpisnice Sporazuma o Europskom gospodarskom prostoru koja ima završen preddiplomski i diplomski sveučilišni studij ili integrirani preddiplomski i diplomski sveučilišni studij ili specijalistički diplomski stručni studij odnosno završen preddiplomski sveučilišni studij ili preddiplomski stručni studij odgovarajući području vještačenja za koje se imenuje i koja je nakon završenog preddiplomskog i diplomskog sveučilišnog studija ili integriranog preddiplomskog i diplomskog sveučilišnog studija ili specijalističkog diplomskog stručnog studija radila na poslovima u struci najmanje osam godina, a nakon završenog preddiplomskog sveučilišnog studija ili preddiplomskog stručnog studija na poslovima u struci najmanje deset godina, vlada hrvatskim jezikom, zdravstveno je sposobna za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka, uspješno je završila provjeru znanja iz ustrojstva sudbene vlasti, državne uprave i pravnog nazivlja, ima sklopljen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka i ima valjano odobrenje za samostalno obavljanje djelatnosti (licenciju) ili položen stručni odnosno specijalistički ispit za obavljanje djelatnosti ako je to, sukladno posebnim propisima, uvjet za obavljanje tih djelatnosti.

Uvidom u kaznenu evidenciju ovog Ministarstva utvrđeno je da imenovani nije pravomoćno osuđen za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti te je pribavljeno mišljenje predsjednika Županijskog suda u Puli-Pola.

Slijedom navedenog, utvrđeno je da imenovani ispunjava uvjete iz članka 126. Zakona o sudovima te je riješeno kao u izreci rješenja.

Danom izvršnosti ovog rješenja imenovani će se na temelju članka 127.b stavka 3. Zakona o sudovima upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva te je dužan obavijestiti o svakoj promijeni osobnih podataka, a otisak svog pečata u skladu s područjem imenovanja iz izreke ovog rješenja i vlastoručni potpis pohraniti u ovom Ministarstvu.

Uputa o pravnom lijeku:

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



DOSTAVITI:

1. Dalibor Dangubić, Pula, Scalierova 21
2. Pismohrana-ovdje



9ahEHkmhJk-Z4Ny4U7-5IA

3. STATUS PROCJENITELJA I SUKOB INTERESA

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

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

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

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

DALIBOR DANGUBIĆ, mag.ing.aedif.

Stalni sudski vještak za područja graditeljstva i procjene vrijednosti nekretnina

4. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA

POPIS PRIMJENJENIH PROPISA

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- Zakon o sudovima (NN 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18, 126/19, 130/20, 21/22, 60/22, 16/23)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19)
- Zakon o posredovanju u prometu nekretnina (NN 107/07, 144/12, 14/14, 32/19)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13 i 65/17 114/18, 39/19, 98/19, 67/23)
- Zakon o građevinskoj inspekciji (NN 153/13)
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15, 94/17)
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN 63/19)
- Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 112/18)
- Pravilnik o stalnim sudskim vještacima (NN 38/14, 123/15, 29/16, 61/19)
- Odluka o komunalnom doprinosu jedinice lokalne samouprave
- Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 73/20)
- Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN 154/22)
- Podatak o prosječnim troškovima gradnje m³ etalonske građevine u Republici Hrvatskoj (NN 98/18)
- Pravilnik o energetsom pregledu zgrade i energetsom certificiranju (NN 88/17, 90/20, 1/21, 45/21)

KORIŠTENA LITERATURA

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

IZVORI PRIBAVLJENIH PODATAKA

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

5. ZADATAK I ANALIZA NEKRETNINE

5.1. Zadatak

Prema zahtjevu Naručitelja, GRAD PULA-POLA, Forum 1, Pula, OIB: 79517841355 potrebno je izraditi elaborat o tržišnoj vrijednosti nekretnine na području Grada Pula, na području MO Monte Zaro, zbog potreba naručitelja u svrhu prodaje zemljišta i to nekretnine k.č. 365/3; k.o. Pula.

Procjena je izrađena za potrebe Naručitelja.

Datum očevida: 02.01.2024.

Datum kakvoće: 08.01.2024.

Datum vrednovanja: 08.01.2024.

Dokumentacija

Za potrebe izrade ovog elaborata korištena je neslužbena dokumentacija s interneta (ZK izvadci i stanje u katastrskom operatu).

Za potrebu izrade ovog elaborata izvršen je osobni neslužbeni uvid u važeću prostorno-plansku dokumentaciju.

Procjenjivane nekretnine

| | |
|------------------------|--|
| Četvrt/Općina: | Monte Zaro |
| Grad/Naselje: | Pula |
| Županija: | Istarska |
| ZK uložak: | 2340, k.o. Pula |
| k.č.br. i kat. općina: | k.č. 365/3; k.o. Pula; posjedovni list 11577 |


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

U izraženoj vrijednosti nisu uključeni porezi na promet nekretnina.

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

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

5.1.1. Pisani zadatak naručitelja

REPUBLIKA HRVATSKA
ISTARSKA ŽUPANIJA
 **GRAD PULA-POLA**
UPRAVNI ODJEL ZA
UPRAVLJANJE IMOVINOM I
IMOVINSKO-PRAVNE POSLOVE
Odsjek za upravljanje imovinom

REPUBBLICA DI CROAZIA
REGIONE ISTRIANA
 **CITTÀ DI PULA-POLA**
ASSESSORATO ALLA GESTIONE
DEI BENI PATRIMONIALI E
RAPPORTI GIURIDICO
PATRIMONIALI
Sezione alla gestione del patrimonio

KLASA:944-05/20-01/22
URBROJ:2163-7-05-01-0247-24-3
Pula, 16.01.2024

DANGUBIĆ DALIBOR
SCALIEROVA 21
52 100 PULA

PREDMET: kupnja zemljišta
Dopis

Poštovani,

molimo da u ime i za račun ovog upravnog odjela izradite procjembeni elaborat za procjenu vrijednosti dolje navedene nekretnina sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (Narodne novine br. 78/15) na način da je dan kakvoće isti kao i dan vrednovanja nekretnine:

- k.č. 365/3 k.o. Pula sa 22 m² (izrada procjembenog elaborata traži se u svrhu rješavanja imovinsko pravnih odnosa radi prodaje predmetne nekretnine koja čini dio građevne čestice zgrade-garaže izgrađene na k.č. 365/3 k.o. Pula čiji je vlasnik pisanim zahtjevom iskazao interes za otkupom nekretnine, za koju je ishodomano rješenje o izvedenom stanju. Datum vrednovanja i datum kakvoće je datum izrade procjembenog elaborata).

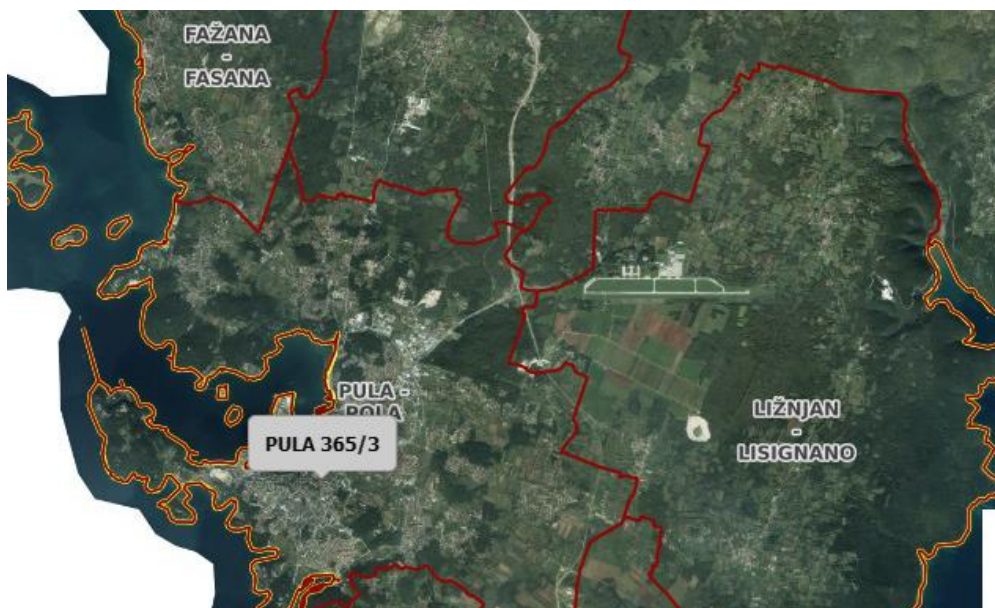
S poštovanjem.

P.O. PROČELNICA
Sanja Kljajić Dakić, univ.mag.iur.

Prilog: Rješenje x2

5.2. Identifikacija i lokacija nekretnine

Prostorna makrolokacija nekretnine



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

Mikrolokacija predmetne nekretnine



Procjenjivana nekretnina nalazi se na području gradske četvrti Monte Zaro, u blizini centra grada Pule. Nekretnina je od centra grada udaljena oko 0,6 km i dobro je povezana javnim gradskim prijevozom. Činjenica da je lokacija nekretnine blizu centra grada, te da se mikro-lokacija nekretnine koja se procjenjuje može označiti, ukupno, kao mirna i umjereno naseljena stambena sredina sa zelenim površinama oko građevina.

Identifikacija nekretnine

Matična k.č.br. k.č. 365/3; k.o. Pula označena je na digitalnom katastarskom planu u nastavku.



izvor: www.dgu.hr

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: PULA (Mbr. 324256)

Posjedovni list: 13403

| Udio | Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe | OIB |
|------|---|-----|
| 1/1 | DRUŠTVENO VLASNIŠTVO, PULA (VLASNIK) | |
| | OPĆINA PULA, PULA | |

| 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 |
|-----|-----|--------------------------|--|-------------|-----------|-----------------------|-----------|
| | | 365/3 | RADIĆEVA ULICA | 22 | 52 | | |
| | | | GARAŽA | 22 | | | |

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

| Rbr. | Broj zemljišta (kat. čestice) | Oznaka zemljišta | Površina | | | Primjedba |
|------|-------------------------------|------------------|----------|-----|----|-----------|
| | | | jutro | čhv | m2 | |
| 1. | 365/3 | GARAŽA | | | 22 | |
| | | GARAŽA | | | 22 | |
| | | UKUPNO: | | | 22 | |

B Vlastovnica

| Rbr. | Sadržaj upisa | Primjedba |
|------|---------------------------------|-----------|
| 1. | Vlasnički dio: 1/1 GRAD PULA | |

Za utvrđivanje prostorno planskog statusa nekretnine relevantan je

- **PROSTORNI PLAN UREĐENJA GRADA PULE;**

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



PPUG Pula, 1. Korištenje i namjena

- **GENERALNI URBANISTIČKI PLAN GRADA PULE;**

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



GUP Pula, 1.B. Korištenje i namjena prostora

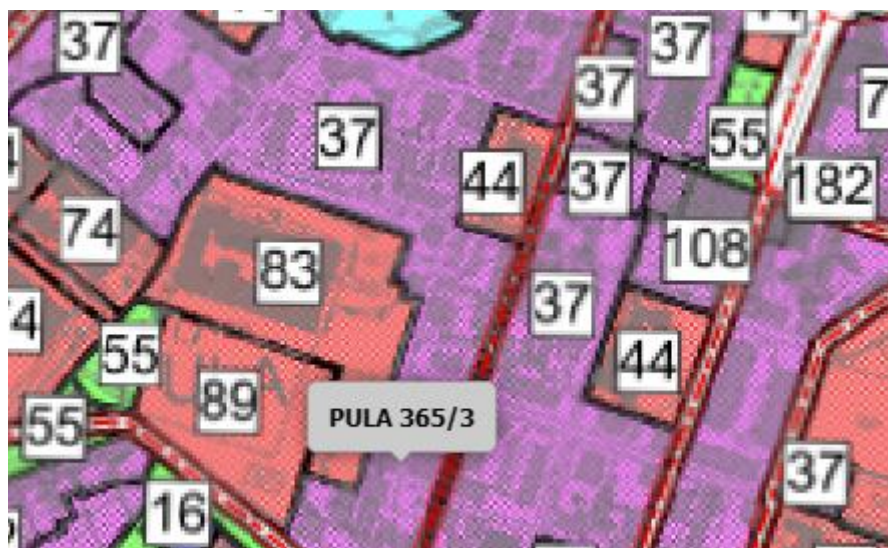
Prostori/površine za razvoj i uređenje

Razvoj i uređenje naselja

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

Predmetna nekretnina se nalazi unutar granica građevinskog područja grada – stambene namjene (S)

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



Zona 37; GUP Pula, Način gradnje

| oznaka zone | zona | minimalna površina izgrađenosti (m ²) | maksimalna površina izgrađenosti (m ²) | maksimalni koeficijent izgrađenosti | najviša visina (m) | najveći broj nadzemnih etaža | obveza natječaja | UDV | građevine visokogradnje | pomoćne građevine |
|-------------|------|---|--|-------------------------------------|--------------------|------------------------------|------------------|-----|-------------------------|-------------------|
| 35 | E/F | 200 | 600 | 0,70 | 10 | 3 | ne | NG | da | ne |
| 36 | E/F | 50 | 800 | 0,70 | 15 | 5 | ne | DA | da | ne |
| 37 | E/F | 70 | 800 | 0,70 | 20 | 7 | ne | DA | da | ne |
| 38 | E/F | 100 | 1000 | 0,60 | 15 | 5 | ne | NE | da | ne |
| 39 | E/F | 400 | 800 | 0,70 | 12 | 4 | ne | NG | da | ne |
| 40 | G | 200 | 4000 | 0,20 | 12 | 3 | ne | NG | da | ne |

ZONA E/F. – područja mješovite gradnje slobodnostojećih i poluugrađenih ili ugrađenih građevina srednje velikih gabarita.

Unutar ovih zona omogućava se gradnja građevina urbane morfologije i tipologije E. i građevina urbane morfologije i tipologije F.

Do ostvarenja tih planskih postavki, unutar ovih se zona omogućava i gradnja građevina manjih gabarita (urbane morfologije i tipologije A., B. i C.), pri čemu se lokacijski uvjet minimalna površina izgrađenosti određuje 50 m². Mogućnost gradnje građevina urbane morfologije i tipologije C. i F. u zonama E/F u slučajevima kada susjedna građevna čestica nije izgrađena ili kada je na susjednoj građevnoj čestici izgrađena postojeća slobodnostojeća građevina uvjetuje se ishodom ovjerene pisane suglasnosti vlasnika te 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 C. ili F. bez potrebe ishodom suglasnosti vlasnika susjedne građevne čestice. (izvor GUP grada Pule)

Koeficijent iskorištenosti GUP-om grada Pule nije posebno propisan već je definiran kao odnos ukupne (bruto) izgrađene površine građevine i površine građevne čestice.

5.3. Tehnički opis nekretnina

5.3.1. Zatečeno stanje nekretnine

Opis lokacije

Zemljište je smješteno u gradu Puli, području mjesnog odbora Monte Zaro na udaljenosti cca. 600 m od centra Pule, te se prema planskoj dokumentaciji nalazi u građevinskom području naselja. Prilaz zemljištu omogućen je makadamskom površinom koja prolazi preko drugih katastarskih čestica u vlasništvu Grada Pule. Lokacija je komunalno opremljena osnovnom infrastrukturom.

Opis zemljišta

Predmetnu nekretninu čini jedna katastarska čestica k.č. 365/3, k.o. Pula površine 22 m².

Očevidom na licu mjesta je utvrđeno da se na predmetnoj čestici nalazi građevina, u naravi garaža, a da ostatak površine u naravi predstavlja prirodno zatravljeni teren, te da je nekretnina zapadnim dijelom naslonjena na k.č. *947; k.o. Pula. Nekretnina je reljefno ravna i pravokutnog oblika, dijelom obrasla travom. Građevine na čestici nisu predmet procjene (čl. 36. st. 1. pravilnika), a sve u skladu s projektnim zadatkom i čl. 176. Zakona o prostornom uređenju.

S obzirom na sve gore utvrđene činjenice, imajući u vidu da se predmetna nekretnina sukladno GUP-u Grada Pule nalazi u stambenoj zoni, te da predmetno zemljište sukladno projektnom zadatku u svrhu rješavanja imovinsko pravnih odnosa radi prodaje predmetne nekretnine koja čini dio građevne čestice zgrade-garaže izgrađene na k.č. 365/3 k.o. Pula čiji je vlasnik pisanim zahtjevom iskazao interes za otkupom nekretnine, a za koju je ishodovano rješenje o izvedenom stanju, predmetno zemljište se smatra zemljištem I. kategorije s koeficijentom upotrebne vrijednosti 1,00 (sukladno članku 10. i prilogu 4. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina NN 105/2015).

5.3.2. Fotodokumentacija s očevida





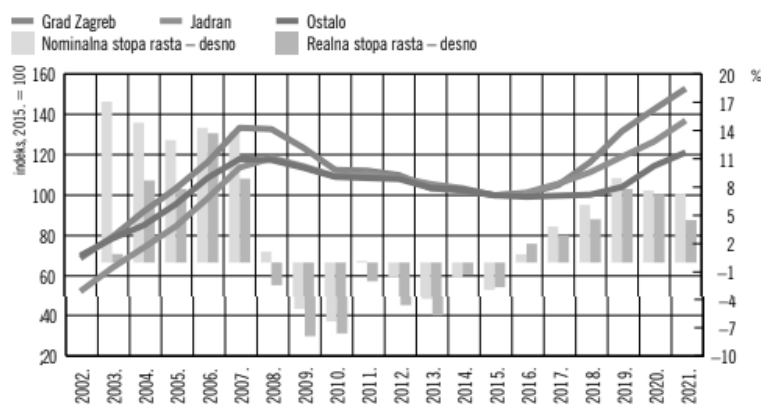
6. PRIKAZ I ANALIZA OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

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

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

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

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

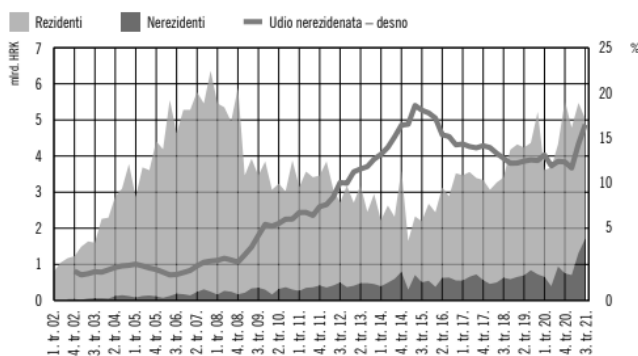


Napomena: Za detalje o konstrukciji nominalnog indeksa vidi Kunovac i Kotarac (2019.): Cijene stambenih nekretnina u Hrvatskoj. Realna stopa rasta izračunata je deflacioniranjem pomoću harmoniziranog indeksa potrošačkih cijena. Izvori: DZS i Eurostat; izračun HNB-a

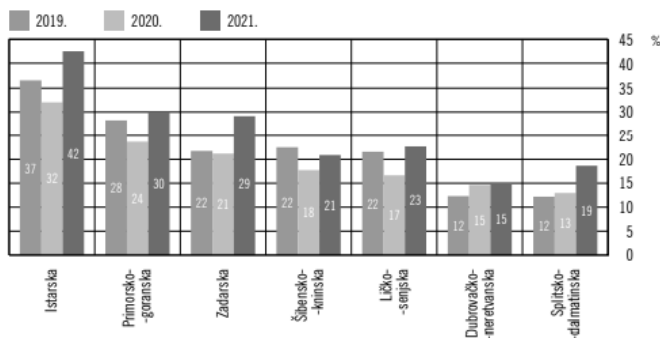
Tržište stambenih nekretnina pokazalo se otpornim na pandemiju uzrokovanu koronavirusom, a cijene stambenih nekretnina nastavile su rasti i u uvjetima brzoga gospodarskog oporavka u drugoj polovini 2021. godine. Intenzitet porasta cijena ubrzavao se tijekom godine, a u posljednjem tromjesečju 2021. godišnja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

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


Slika 4.4. Promet stambenih nekretnina podupire i potražnja nerezidenata



Slika 4.5. Potražnja nerezidenata koncentrirana je u priobalnim županijama



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

|  DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU CROATIAN BUREAU OF STATISTICS | | Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾ Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾ | | | | | |
|--|-----------------------|---|--|--|-------------------------------|--------------------------|-----------------|
| | | ukupno Total | novi stambeni objekti New dwellings | postojeći stambeni objekti Existing dwellings | Grad Zagreb City of Zagreb | Jadran Adriatic coast | Ostalo Other |
| Godina Year | Tronjeseđe Quarter | | | | | | |
| 2018. | Q1 | 109,44 | 99,03 | 111,59 | 112,19 | 110,54 | 99,57 |
| | Q2 | 109,26 | 98,51 | 111,47 | 114,51 | 109,33 | 98,94 |
| | Q3 | 112,32 | 100,78 | 114,68 | 118,96 | 112,20 | 100,51 |
| | Q4 | 113,54 | 101,49 | 116,00 | 119,82 | 113,50 | 102,00 |
| 2019. | Q1 | 117,55 | 109,00 | 119,52 | 125,02 | 118,67 | 100,59 |
| | Q2 | 120,60 | 106,55 | 123,40 | 131,15 | 119,24 | 102,24 |
| | Q3 | 121,36 | 109,07 | 123,90 | 133,46 | 118,05 | 103,98 |
| | Q4 | 124,90 | 108,49 | 128,08 | 137,38 | 120,35 | 109,64 |
| 2020. | Q1 | 128,25 | 107,69 | 132,12 | 140,79 | 125,39 | 109,31 |
| | Q2 | 130,57 | 111,34 | 134,23 | 142,54 | 126,30 | 115,90 |
| | Q3 | 129,75 | 110,83 | 133,35 | 141,09 | 126,91 | 113,35 |
| | Q4 | 132,95 | 108,66 | 137,45 | 145,45 | 127,61 | 119,45 |
| 2021. | Q1 | 134,19 | 113,37 | 138,20 | 145,43 | 132,80 | 115,71 |
| | Q2 | 139,03 | 118,77 | 143,00 | 152,55 | 134,34 | 122,17 |
| | Q3 | 141,44 | 120,30 | 145,56 | 154,60 | 138,18 | 122,62 |
| | Q4 | 144,99 | 124,98 | 148,97 | 158,32 | 142,51 | 124,37 |
| 2022. | Q1 | 152,25 | 136,43 | 155,53 | 168,63 | 147,28 | 132,32 |
| | 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 | 148,19 |
| 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 |

Ukupan promet zemljišta za grad Pulu prema prosječnoj/postignutoj vrijednosti u eurima po m² za 2022. god.

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

7. ODABIR METODE PROCJENE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Za utvrđivanje tržišne vrijednosti predmetne nekretnine izabrana je poredbena metoda.

Pojašnjenje odabira načina procjene:

Za određivanje tržišne vrijednosti predmetne nekretnine sukladno čl. 24. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina primijenjena je **poredbena metoda**. Poredbena metoda upotrijebljena za utvrđivanje tržišne vrijednosti zemljišta s obzirom da je ista sukladno Zakonu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta.

8. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

8.1. Procjena tržišne vrijednosti nekretnine – zemljište

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

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

POREDBENA METODA – PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE

| Dan vrednovanja | Cjenovni blok | Lokacija | Vrsta | Površina m ² | Namjena | Mjera korištenja | Kategorija zemljišta |
|-----------------|-------------------|------------------|-----------------------|-------------------------|---------|------------------|----------------------|
| 08.01.2024. | Pula – Stambeno 9 | 365/3; k.o. Pula | Građevinsko zemljište | 22 | S | 1,00 | I |

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

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

Pri utvrđivanju vrijednosti uzimaju se u obzir:

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

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

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

Međuvremensko izjednačenje je postupak preračunavanja razlika u konjunkturi do kojih dolazi zbog promjena općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina tijekom vremena pomoću indeksnih nizova. Korišteni su podaci Državnog zavoda za statistiku i to prosječni index cijena stambenih nekretnina za prva dva tromjesečja u 2023. godini, a referentno razdoblje je 2015. godina (index 100).

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

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

U nastavku je izvršena analiza pribavljenih podataka.

8.1.1. TRI POREDBENE NEKRETNINE

Poredbena nekretnina br. 1.

The screenshot shows a window titled 'Informacije' with the subtitle 'Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena'. It contains a table with the following data:

| Naziv atributa | Vrijednost atributa |
|---|----------------------------|
| ID ZKC | 1935833 |
| Datum pregleda | 4.1.2024. |
| Vrsta nekretnine | GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ) |
| ID PN (PU) | 5067537 |
| Vrsta ugovora | KP - KUPOPRODAJA |
| Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u | 18.08.2023 |
| Površina u prometu | 75,00 |
| Vrijednost nekretnine (KN) | 85.500,00 |
| Vrijednost nekretnine (EUR) | 11.347,80 |
| Datum ugovora | 19.09.2022 |

The map on the right shows an aerial view of a residential area with a red pin and a label 'PULA 365/3' indicating the property location.

Poredbena nekretnina se nalazi na k.č. 540/23; k.o. Pula, površine zemljišta 75 m², kupoprodajne cijene od 19.09.2022. u iznosu od 11.347,80 €. Iz navedenih podataka proizlazi jedinična cijena poredbene nekretnine u naravi građevinsko zemljište I. kategorije s koeficijentom uporabne vrijednosti 1,00 od 151,30 €/m². Nekretnina u cjenovnom bloku Pula-Stambeno 9, udaljena od predmetne nekretnine cca. 100 m sjeveroistočno.

Poredbena nekretnina br. 2.

The screenshot shows a window titled 'Informacije' with the subtitle 'Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena'. It contains a table with the following data:

| Naziv atributa | Vrijednost atributa |
|---|----------------------------|
| ID ZKC | 1939021 |
| Datum pregleda | 4.1.2024. |
| Vrsta nekretnine | GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ) |
| ID PN (PU) | 5071879 |
| Vrsta ugovora | KP - KUPOPRODAJA |
| Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u | 25.08.2023 |
| Površina u prometu | 153,00 |
| Vrijednost nekretnine (KN) | 139.536,00 |
| Vrijednost nekretnine (EUR) | 18.519,61 |
| Datum ugovora | 19.09.2022 |

The map on the right shows an aerial view of a residential area with a red pin and a label 'PULA 365/3' indicating the property location.

Poredbena nekretnina se nalazi na k.č. 317; k.o. Pula, površine zemljišta 153 m², kupoprodajne cijene od 19.09.2022. u iznosu od 15.519,61 €. Iz navedenih podataka proizlazi jedinična cijena poredbene nekretnine u naravi građevinsko zemljište I. kategorije s koeficijentom uporabne vrijednosti 1,00 od 121,04 €/m². Nekretnina u cjenovnom bloku Pula-Stambeno 9, u zoni minimalne površine izgrađenosti 70 m², te se u odnosu na svoju površinu u usporedbi s procjenjivanom nekretninom uzima s koeficijentom građevinskog korištenja 1,05.

Poredbena nekretnina br. 3.

The screenshot shows a window titled 'Informacije' with the subtitle 'Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena'. It contains a table with the following data:

| Naziv atributa | Vrijednost atributa |
|---|----------------------------|
| ID ZKC | 1450707 |
| Datum pregleda | 4.1.2024. |
| Vrsta nekretnine | GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ) |
| ID PN (PU) | 4494365 |
| Vrsta ugovora | KP - KUPOPRODAJA |
| Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u | 03.06.2021 |
| Površina u prometu | 54,00 |
| Vrijednost nekretnine (KN) | 61.317,00 |
| Vrijednost nekretnine (EUR) | 8.103,49 |
| Datum ugovora | 22.02.2021 |

The map on the right shows an aerial view of a residential area with a red pin and a label 'PULA 365/3' indicating the property location.

Poredbena nekretnina se nalazi na k.č. 401; k.o. Pula, površine zemljišta 54 m², kupoprodajne cijene od 22.02.2021. u iznosu od 8.103,49 €. Iz navedenih podataka proizlazi jedinična cijena poredbene nekretnine u naravi građevinsko zemljište I. kategorije s koeficijentom uporabne vrijednosti 1,00 od 150,06 €/m². Nekretnina u cjenovnom bloku Pula-Stambeno 9, udaljena od predmetne nekretnine cca. 300 m sjeverno.

8.1.2 STATISTIČKA OBRADA – međuvremensko i interkvalitativno izjednačavanje

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

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE

| Redni broj transakcije | Katastarska općina | Katastarska čestica | Površina | Kupoprodajna cijena €/m ² | Nadnevak odluke o kupoprodaji nekretnine | Bazni indeks na dan sklapanja kupoprodaje | Bazni indeks na dan vrednovanja | Korekcijski faktor | Međuvremenski izjednačena cijena | |
|---------------------------------------|--------------------|---------------------|----------|--------------------------------------|--|---|---------------------------------|--------------------|----------------------------------|---|
| 1. | Pula | 540/23 | 75 | 151,30 | 19.02.2022. | 147,28 | 170,86 | 1,16 | 175,53 | € |
| 2. | Pula | 317 | 153 | 121,04 | 19.09.2022. | 155,80 | 170,86 | 1,10 | 132,74 | € |
| 3. | Pula | 401 | 54 | 150,06 | 22.02.2021. | 132,80 | 170,86 | 1,29 | 193,07 | € |
| Prosječna cijena u €/m ² : | | | | | | | | | 167,11 | € |

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE

SPREMNOSTI ZA GRADNJU I MJERA GRAĐEVINSKOG KORIŠTENJA

| Redni broj transakcije | Katastarska općina | Katastarska čestica | Međuvremenski izjednačena cijena | Kategorija zemljišta | Koeficijent upotrebne vrijednosti u skladu s kategorijom zemljišta poredbene nekretnine | Koeficijent upotrebne vrijednosti u skladu s kategorijom zemljišta procjenjivane nekretnine | Koeficijent za preračunavanje (kategorija zemljišta) | Koeficijent za preračunavanje (mjera građevinskog korištenja) | Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena | |
|---------------------------------------|--------------------|---------------------|----------------------------------|----------------------|---|---|--|---|--|---|
| 1. | Pula | 540/23 | 175,53 | I | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 175,53 | € |
| 2. | Pula | 317 | 132,74 | I | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,05 | 139,38 | € |
| 3. | Pula | 401 | 193,07 | I | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 193,07 | € |
| Prosječna cijena u €/m ² : | | | 167,11 | | | | | | 169,33 | € |

STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN

IZRAČUN ZNAČAJNOG ODPUSTAPANJA - PRAVILO 2 SIGMA

| Redni broj transakcije | Katastarska općina | Katastarska čestica | Površina | Kupoprodajna cijena €/m ² | Međuvremenski izjednačena cijena | Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena €/m ² | Odstupanje od prosjeka u % | Odstupanje od prosjeka (apsolutno) | Kvadrat odstupanja (apsolutno) |
|-----------------------------|--------------------|---------------------|----------|--------------------------------------|----------------------------------|---|----------------------------|------------------------------------|--------------------------------|
| 1. | Pula | 540/23 | 75 | 151,30 | 175,53 | 175,53 | 3,7% | 6,20 | 38,453214 |
| 2. | Pula | 317 | 153 | 121,04 | 132,74 | 139,38 | -17,7% | -29,95 | 896,79201 |
| 3. | Pula | 401 | 54 | 150,06 | 193,07 | 193,07 | 14,0% | 23,75 | 563,84499 |
| Projek u €/m ² : | | | | | | 169,33 | | | 1499,0902 |

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

| | | | |
|----------------------------|-------|-------|-------|
| Standardno odstupanje (+): | 22,35 | 13,2% | |
| Pravilo dva sigma (+): | 44,71 | 26,4% | ≤ 40% |

9. ZAKLJUČAK I TRŽISNA VRIJEDNOST NEKRETNINE

Temeljem izrađenog procjembenog elaborata, a u skladu sa činjenicama i pretpostavkama koje su iznesene u elaboratu, te nakon obrade i izračuna za zemljište na 365/3; k.o. Pula, ukupne površine 22 m²,

na dan kakvoće: 08.01.2024.

na dan vrednovanja: 08.01.2024.

po provedenom postupku, procjenjuje se u sveukupnom iznosu:

1,0 m² = 169,33 EUR

PROCIJENJENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST **3.700,00 EUR** *zaokruženo*
(3.725,26)

Porezi u prometu nekretnina nisu uključeni u tržišnoj vrijednosti nekretnine.

Stalni sudski vještak:

Dalibor Dangubić, mag.ing.aedif.



10. PRIBAVLJENA DOKUMENTACIJA I PRILOZI



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Puli-Pola
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL PULA
Stanje na dan: 04.01.2024. 13:42

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 324256, PULA

Broj ZK uložka: 2340

Broj zadnjeg dnevnika: Z-6196/2022
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

| Rbr. | Broj zemljišta (kat. čestice) | Oznaka zemljišta | Površina | | | Primjedba |
|------|-------------------------------|------------------|----------|-----|-----------|-----------|
| | | | jutro | čhv | m2 | |
| 1. | 365/3 | GARAŽA GARAŽA | | | 22 22 | |
| | | UKUPNO: | | | 22 | |

DRUGI ODJELJAK

| Rbr. | Sadržaj upisa | Primjedba |
|------|---|-----------|
| | Zaprimljeno 16.10.2019.g. pod brojem Z-16065/2019 ZABILJEŽBA, Temeljem odredbe čl. 36. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama zabilježu se da je za građevinu izgrađenu na kč.br. 365 (novonastala kč.br. 365/3) priloženo pravomoćno Rješenje o izvedenom stanju Grada Pule-Pola, Upravnog odjela za prostorno uređenje, Odsjek za gradnju, Klasa: UP/I 361-03/13-07/1080, Ubroj: 2168/01-03-04-0367-15-10 od 29.05.2015. | |

B
Vlastovnica

| Rbr. | Sadržaj upisa | Primjedba |
|------|---|-----------|
| 1. | Vlasnički dio: 1/1 GRAD PULA - POLA, OIB: 79517841355, FORUM 1, PULA | |

C
Teretovnica

| Rbr. | Sadržaj upisa | Iznos | Primjedba |
|------|---------------|-------|-----------|
| | Tereta nema! | | |

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 04.01.2024.



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

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. PULA
k.č.br.: 365/3

Stanje na dan: 04.01.2024.

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000

Izvorno mjerilo 1:1250





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

Stanje na dan: 04.01.2024. 13:50

NESLUŽBENA KOPIJA

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: PULA (Mbr. 324256)

Posjedovni list: 13403


| Udio | Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe | OIB |
|------|---|-----|
| 1/1 | DRUŠTVENO VLASNIŠTVO, PULA (VLASNIK) | |
| | OPĆINA PULA, PULA | |

Podaci o katastarskim česticama

| Zgr | Dio | Broj katastarske čestice | Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade | Površina/m ² | Broj D.L. | Posebni pravni režimi | Primjedba |
|-----|-----|--------------------------|--|-------------------------|-----------|-----------------------|-----------|
| | | 121/1 | GIARDINI GRADSKA ULICA | 698 698 | 39 | | |
| | | 365/1 | RADIĆEVA ULICA DVORIŠTE | 511 511 | 52 | | |
| | | 365/3 | RADIĆEVA ULICA GARAŽA | 22 22 | 52 | | |
| | | 366/1 | RADIĆEVA ULICA DVORIŠTE | 222 222 | 52 | | |
| | | 520/4 | NARODNI TRG GRADSKA ULICA | 301 301 | 39 | | |
| | | 540/22 | ULICA KAČIĆA MIOŠIĆA SPORT. DVORANA | 92 92 | 52 | | |
| | | 540/42 | ULICA KAČIĆA MIOŠIĆA OSTALO NEPLODNO | 144 144 | 52 | | |
| * | | 609 | ULICA SERGIJEVACA KUĆA, Pula, ULICA SERGIJEVACA 46 SPREMIŠTE, ULICA SERGIJEVACA DVORIŠTE | 137 78 32 27 | 39 | | |
| | | 1848/2 | GRAD VOĆNJAK | 758 758 | 16 | | |
| | | 3182/30 | ŠIKIĆI PAŠNJAK | 707 707 | 57 | | |
| | | 4755/7 | PJEŠČANA UVALA,IV OGRANAK GRADSKA ULICA | 2056 2056 | 90 | | |
| | | 4763/7 | PJEŠČANA UVALA PUT | 92 92 | 90 | | |




REPUBLIKA HRVATSKA
ISTARSKA ŽUPANIJA

 GRAD PULA-POLA

UPRAVNI ODJEL ZA PROSTORNO
UREĐENJE
Odsjek za gradnju

REPUBBLICA DI CROAZIA
REGIONE ISTRIANA

 CITTA DI PULA-POLA

ASSESSORATO ALL'URBANISTICA
Sezion e per l'edilizia



Istovjetni elektroničke
elektroničke isprave ovjerava
ovlaštena službenik
Referent ili za evidenciju i obradu podataka:
Gracijela Županić

Klasa: UP/I 361-03/13-07/1080
Urbroj:2168/01-03-04-0367-15-10
Pula, 29.5.2015.

Grad Pula, Upravni odjel za prostorno uređenje, Odsjek za gradnju, rješavajući u postupku pokrenutom po zahtjevu HRLE LIDIJE iz Pule, Radićeva 32, OIB 73840782781, za izdavanje rješenja o izvedenom stanju, na temelju članka 8. stavka 2. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (N.N. br. 86/12), i z d a j e

RJEŠENJE O IZVEDENOM STANJU

1. 1. Ozakonjuje se nezakonito izgrađena pomoćna zgrada, koja se nalazi na dio k.č. br. 365 u k.o. Pula. Pomoćna zgrada je pravilnog oblika, maksimalnih tlocrtnih dimenzija 3,40m x 6,00m visine 2,20 metra, koja ima jednu nadzemnu etažu (P), koja ima ravni krov, koja je u funkciji osnovne zgrade koja je izgrađena temeljem građevinske dozvole Broj: 10-7962/1-59 od dana 30.06. 1959. godine na dio k.č. br. 365, dio k.č. br. 362 i dio k.č. br. 366/1 sve u k.o. Pula, na adresi Radićeva 32.
- 1.2. Nezakonito izgrađena pomoćna zgrada iz točke 1. je završena zgrada i na njoj su izvedeni svi građevinski i drugi radovi, te fasada
- 1.3. Zgrada iz točke 1.1. predstavlja pomoćnu zgradu iz članka 14. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama
2. Smještaj zgrade:
Smještaj pomoćne zgrade približno je označen na kopijama katastarskog plana stare i nove izmjere.
3. Kopija katastarskog plana (stari i novi premjer), sastavni su dio ovog rješenja.



4. Na temelju ovog rješenja, predmetna zgrada se može koristiti, odnosno staviti u pogon, priključiti na objekte komunalne infrastrukture, izvršiti evidentiranje građevine u katastarskom operatu, te ishoditi upis zabilježbe u zemljišnoj knjizi da je za predmetnu zgradu izdano ovo rješenje.
5. Po pravomoćnosti ovog rješenja, stranka je dužna podnijeti zahtjev za utvrđivanje građevne čestice predmetnoj zgradi sukladno posebnom zakonu kojim se uređuje prostrono uređenje i gradnja.

O b r a z l o ž e n j e

Dana 04.06.2013. godine, investitorica HRLE LIDIJA iz Pule, Radićeva 32, podnijela je zahtjev za izdavanje rješenja o izvedenom stanju za nezakonito izgrađenu pomoćnu zgradu u funkciji osnovne zgrade izgrađene na dio k.č. br. 365, dio k.č. br. 362 i dio k.č. br. 366/I sve u k.o. Pula, sve opisano izrekom ovog rješenja.

Uz zahtjev je priloženo i naknadno dostavljeno:

- tri primjerka kopije katastarskog plana (stari i novi premjer)
- dokaz legalnosti osnovne građevine

Dana 14.03.2014. godine je, po službenoj dužnosti, izvršen uvid u DOF5/2011 godine, kojim je utvrđeno da je na istom predmetna zgrada vidljiva, te je izrađen njegov ispis, o čemu je sastavljena službena bilješka.

Stranke u postupku su pozvane, javnom objavom na oglasnoj ploči ovoga tijela, na uvid u spis predmeta radi izjašnjenja. Uvid u spis predmeta je bio zakazan za dan 28.03.2014. godine u vremenu od 09,00 do 09,30 sati.

U naznačeno vrijeme od pozvanih stranaka pozivu se nitko nije odazvao. O uvidu u spis predmeta je sastavljen zapisnik.

Očevid se održao na dan 23.12. 2014 .godine. Očevidom je utvrđeno da je predmetna pomoćna zgrada dovršena i da se koristi.

Sukladno obvezi iz članka 25. stavak 4. Zakona, a nakon što je utvrđeno da su ispunjeni svi uvjeti za izdavanje rješenja o izvedenom stanju, dana 31.12.2014. godine, tijelu Grada Pule nadležnom za utvrđivanje naknade za zadržavanje nezakonito izgrađene zgrade u prostoru, su dostavljeni podaci potrebni za obračun visine naknade. Dana 26.05. 2015. godine je od navedenog tijela zaprimljena potvrda Klasa: UP/I 944-09/15-05/1695 Urbroj: 2168/01-04-02-02-0427-15-5, da je naknada za zadržavanje plaćena u cijelosti.

U provedenom postupku i očevidom obavljenim dana 31.12. 2014. godine utvrđeno je:

- da je zgrada vidljiva na digitalnoj ortofotokarti (DOF5/2011)
- da je stranka zahtjev za izdavanje rješenja o izvedenom stanju podnijela pravodobno
- da su zahtjevu priloženi dokumenti propisani člankom 14. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama
- da se zgrada ne nalazi unutar površina ili dobara iz članka 5. stavak 1. i 2. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama, te da nema zapreke za njeno ozakonjenje
- da zgrada ima jednu etažu i tlocrtnu površinu manju od 50 m²
- da su na zgradi izvedeni svi građevinski i drugi radovi i da se ista koristi sukladno njenoj namjeni
- da se zgrada nalazi unutar obuhvata Prostornog plana uređenja Grada Pula ("Službene novine Grada Pula" br. 12/06, 12/12, 8/14) i Generalnog urbanističkog plana Grada Pule (Službene novine Grada Pule br 5a/08, 12/12, 8/14, 10/14, 13/14 i 19/14) i to unutar izgrađenog dijela građevinskog područja naselja, unutar zaštićenog obalnog pojasa, unutar



površine stambene namjene - "S", oznake zone "37", zona "E/F" – Područja mješovite gradnje slobodnostojećih i poluugrađenih ili ugrađenih građevina srednjih gabarita., minimalne površine izgrađenosti 70 m², maksimalne površine izgrađenosti 800 m², maksimalnog koeficijenta izgrađenosti 0.70, najviše visine 20.00 m.

- da građevinski inspektor nije donio rješenje o uklanjanju predmetne građevine
- da je strankama u postupku pružena mogućnost uvida u spis predmeta radi izjašnjenja
- da je dostavljena potvrda Grada Pule, Klasa: UP/I 944-09/15-05/1695 Urbroj: 2168/01-04-02-02-0427-15-5 od dana 26.05. 2015. godine, o plaćenju naknadi za zadržavanje nezakonite zgrade u prostoru u cijelosti

Slijedom navedenog, utvrđeno je da su ispunjeni uvjeti propisani za izdavanje rješenja o izvedenom stanju, te je valjalo, temeljem članka 8. stavak 1. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama, odlučiti kao u izreci.

Upravna pristojba temeljem Tar.br. 1. i 2. Zakona o upravnim pristojbama (N.N. br. 8/96, 95/97, 131/97, 68/98, 66/99, 145/99, 116/00, 163/03, 17/04, 110/04, 141/04, 150/05, 153/05, 129/06, 117/07, 25/08, 60/08, 20/10, 69/10, 126/11, 112/12, 19/13, 80/13 i 40/14) u iznosu od 70,00 kuna u biljezima nalijepljena je i propisno poništena na podnesku.

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU

Protiv ovog Rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu graditeljstva i prostornog uređenja, Zagreb; Ulica Republike Austrije 20, u roku 15 dana od dana primitka.

Žalba se predaje u dva primjerka Gradu Pula, Upravni odjel za prostorno uređenje – Odsjek za gradnju, Pula, Stara tržnica 1, neposredno ili putem pošte preporučenom pošiljkom, a može se izjaviti i usmeno na zapisnik.

Za žalbu se plaća upravna pristojba (u biljezima) u iznosu od 50,00 kuna po Tar. br. 3. Zakona o upravnim pristojbama (N.N. br. 8/96; 77/96, 95/97; 131/97; 68/98; 66/99; 145/99; 116/00, 163/03, 17/04, 110/04, 141/04, 150/5, 153/05, 129/06, 117/07, 25/08, 60/08, 20/10, 69/10, 126/11, 112/12, 19/13, 80/13 i 40/14).

Dostaviti:

1. HRLE LIDIJA
Pula, Radićeva 32,
2. Strankama koje se nisu odazvale pozivu na uvid u spis predmeta
- putem oglasne ploče - ovdje
3. Arhiva – ovdje

PROČELNIK

Giordano Škuflić, mag.ing.aedif.

Na znanje nakon izvršnosti:

1. Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja Republike Hrvatske
Uprava za inspekcijske poslove,
Odjel inspekcijskog nadzora u Pazinu
Pazin, Prolaz F. Matejčića 8
2. Ministarstvo financija, Porezna uprava,
Područni ured Pazin,
Pazin, M.B. Rašana 2/4
3. Ured državne uprave u Istarskoj županiji
Služba za gospodarstvo,
Pula, Splitska 14



O. Pula
 R. PLANA: 52

KLASA: 935-06/13-01/2562

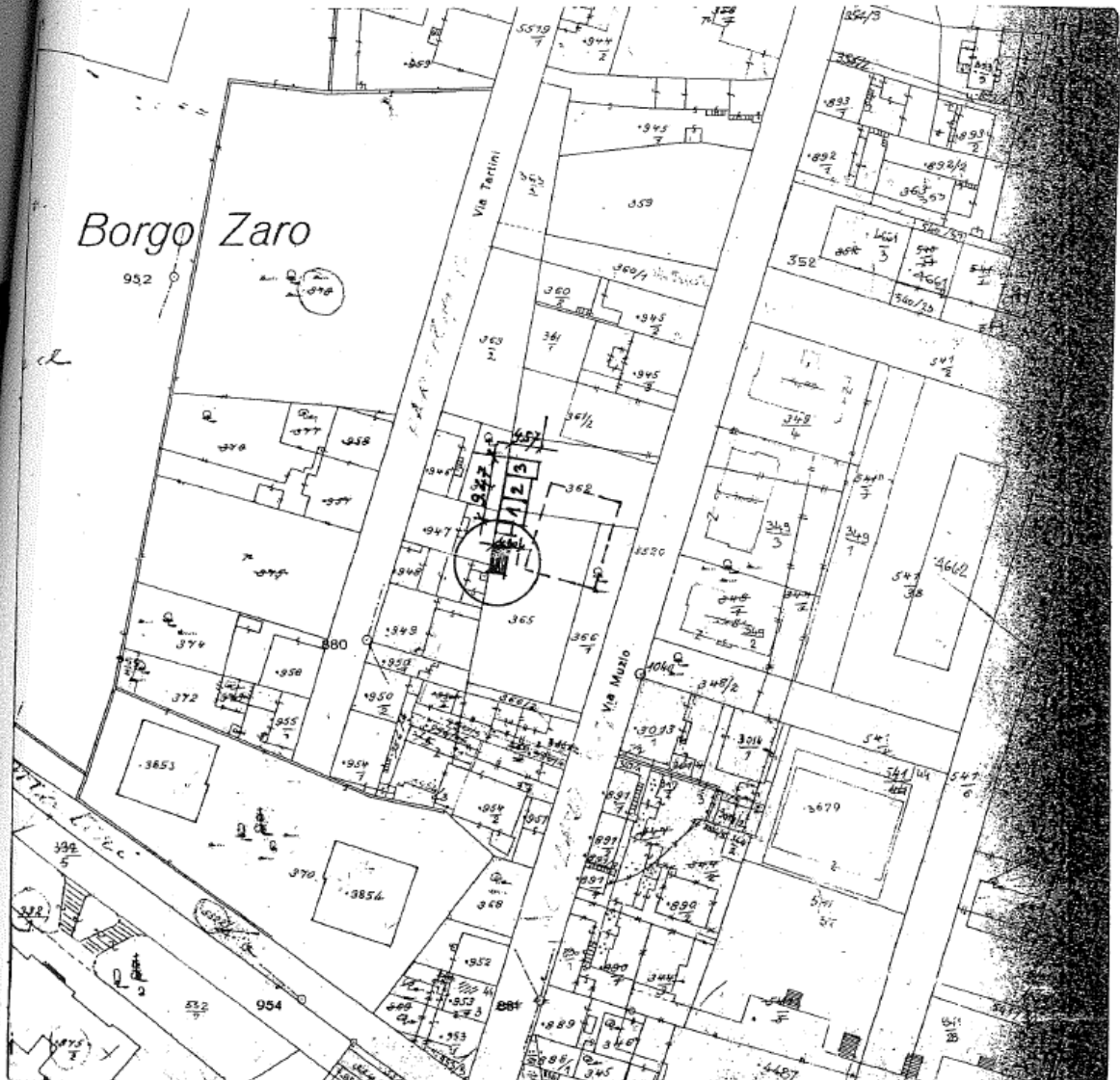
URBROJ: 541-27-02/9-13-

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

U Puli, 23-04-2013

KOPIJA KATASTARSKOG PLANA

MJERILO: 1:1250



Upravne pristojbe po čl. 16

Tar.br. 1. 20,00 kn

Tar.br. 55. 29,00 kn

UKUPNO: 49,00 kn

Zakona o upravnim pristojbama naplaćene su i poništene na podnesku.

Oslobođeno upravnih pristojbi po čl. / točka /

Zakona o upravnim pristojbama. Podaci se izdaju u svrhu legalizacija

te se u druge svrhe ne mogu koristiti.



Službena osoba

K.O. Pula
BR. PLANA: 52

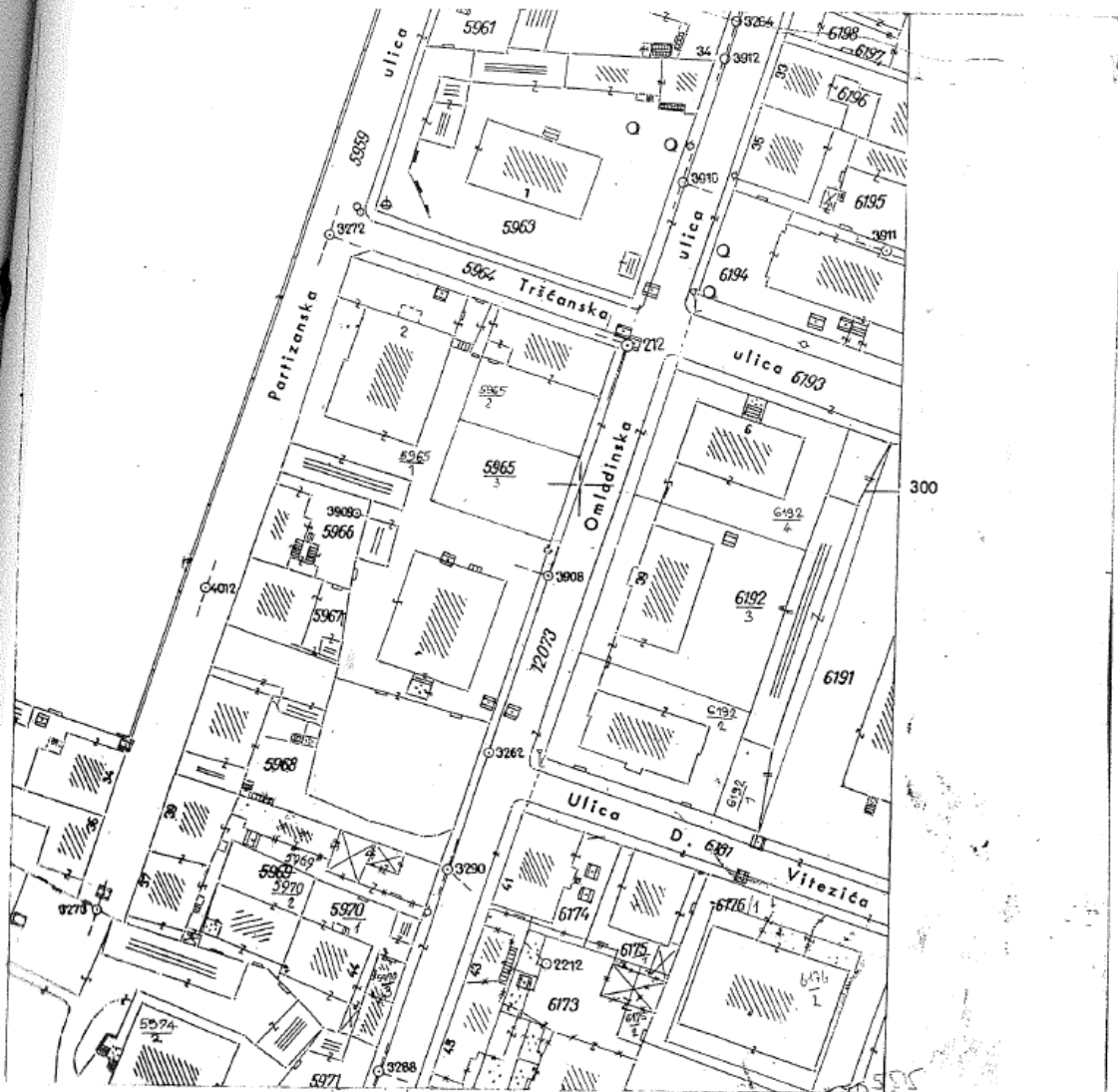


REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR PULA-POLA

KLASA: 935-06/13-01/2562
URBROJ: 541-27-02/0-13-3
U Puli, 23-04-2013

KOPIJA KATASTARSKOG PLANA

MJERILO: 1:1000



Upravne pristojbe po čl. 16

Tar. br. 1. 2000 kn

Tar. br. 65. 2000 kn

UKUPNO: 4000 kn

Zakona o upravnim pristojbama naplaćene su i
poništene na podnesku.

Odobreno upravnih pristojbi po čl. 1. točka 1
Zakona o upravnim pristojbama. Podaci se izdaju u
svrhu legalizacija
te se u druge svrhe ne mogu koristiti.



Službena osoba

[Signature]



REPUBLIKA HRVATSKA
ISTARSKA ŽUPANIJA
GRAD PULA-POLA
UPRAVNI ODJEL ZA PROSTORNO UREĐENJE,
KOMUNALNI SUSTAV I IMOVINU
Odsjek za gradnju
REPUBBLICA DI CROAZIA
REGIONE ISTRIANA
CITTA DI PULA-POLA
ASSESSORATO ALL'URBANISTICA, AGLI AFFARI
COMUNALI E AL PATRIMONIO
Sezione per l'edilizia

KLASA: UP/I-350-05/16-05/000127
URBROJ: 2168/01-03-05-0426-17-0005
Pula, 26.07.2017.

ISTARSKA ŽUPANIJA, GRAD PULA-POLA, UPRAVNI ODJEL ZA PROSTORNO UREĐENJE, KOMUNALNI SUSTAV I IMOVINU, Odsjek za gradnju, rješavajući po zahtjevu koji je podnijela LIDIJA HRLE, HR-49000 KRAPINA, P.ZRINSKOG I K.FRANKOPANA 10, OIB 73840782781, zastupana po Kugić Mirsad, Fojba 18, Pula, na temelju članka 115. stavka 1. Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine“ broj i53/13.), izdaje

RJEŠENJE O UTVRĐIVANJU GRAĐEVNE ČESTICE

Određuje se da građevnu česticu postojeće pomoćne građevine – garaže, koja je sagrađena na k.č. br. 365/1 k.o. Pula, čini dio k.č. br. 365/1 k.o. Pula, odnosno zemljište ispod zgrade, kako je to prikazano i označeno crvenom bojom na grafičkom prilogu koji sastavni dio ove dozvole.

OBRAZLOŽENJE

Podnositeljica LIDIJA HRLE, HR-49000 KRAPINA, P.ZRINSKOG I K.FRANKOPANA 10, OIB 73840782781 zastupan po Kugić Mirsad, Fojba 18, Pula, je zatražila podneskom zaprimljenim dana 30.06.2016. godine izdavanje rješenja o utvrđivanju građevne čestice za građevinu izgrađenu na k.č.br. 365/1 k.o. Pula.

U spis je priložena zakonom propisana dokumentacija i to:

- priložena je kopija katastarskog plana na kojoj se određuju oblik i veličina građevne čestice,

DOKUMENT: RJEŠENJE O UTVRĐIVANJU GRAĐEVNE ČESTICE ID: P20160630-2514129-Z04
PODNOŠITELJ: LIDIJA HRLE, HR-49000 KRAPINA, P.ZRINSKOG I K.FRANKOPANA 10, OIB 73840782781
KLASA: UP/I-350-05/16-05/000127, URBROJ: 2168/01-03-05-0426-17-0005 STRANA 1/3

- b) priložen je dokaz da je građevina za koju se utvrđuje građevna čestica postojeća – Rješenje o izvedenom stanju Klasa: UP/I 361-03/13-07/1080 Urbroj:2168/01-03-04-0367-15-10 od 29.05. 2015. godine
- c) verificirani ZK uložak broj: 2340 za k.č. br. 365/1 k.o. Pula, iz kojeg je razvidno da je ista upisana kao vlasništvo Grada Pule

Zaključkom od dana 09.11. 2016. godine, gornja Klasa, Urbroj:2168/01-03-05-0426-16-3 od 09.11. 2016. godine, stranke u postupku pozvane su na usmenu raspravu zakazanu za 25.11. 2016. godine u 12:30 sati. Pozivu se nitko od pozvanih stranaka nije odazvao, niti su svoj izostanak pismeno ili usmeno opravdali.

Člankom 20. stavkom 2. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (N.N. br. 86/12) je određeno da se građevna čestica zgrade za koju je doneseno rješenje o izvedenom stanju utvrđuje sukladno posebnom zakonu kojim se uređuje prostorno uređenje i gradnja po pravomoćnosti rješenja o izvedenom stanju. Posebni zakon koji ima u vidu citirana odredba je Zakon o prostornom uređenju (N.N. br. 153/13).

Rješenje o utvrđivanju građevne čestice se, sukladno stavku 2. članka 157. Zakona o prostornom uređenju, može donijeti ako su na istoj katastarskoj čestici izgrađene dvije ili više građevine koje građevinski, funkcionalno ili tehničko-tehnološki nisu cjelina; ako je građevina izgrađena na dvije ili više katastarskih čestica; ako je građevina izgrađena na katastarskoj čestici čija je površina manja ili veća od površine propisane prostornim planom; ako je postojeća katastarska čestica na kojoj je izgrađena građevina takva da se ne može smatrati zemljištem nužnim za redovitu uporabu građevine; te ako se radi o zgradi ozakonjenoj sukladno posebnom zakonu.

U konkretnom slučaju, postojeća pomoćna zgrada je ozakonjena sukladno posebnom propisu. Zakonom je određeno da se građevna čestica određuje u skladu s prostornim planom, a ako to nije moguće tada u skladu s pravilima struke, vodeći računa da se građevna čestica utvrdi tako da oblikom i veličinom omogućava redovitu uporabu građevine.

U odnosu na prostorno planske odrednice – GUP Grada Pule (Službene novine Grada Pule br. 5a/08, 12/12, 5/14, 8/14 – pročišćeni tekst, 10/14, 13/14, 19/14 – pročišćeni tekst, 7/15, 9/15 – pročišćeni tekst), utvrđeno je da se predmetna zgrada nalazi po namjeni površina unutar namjene „S“ – stanovanje, unutar zone izgradnje 37; urbana morfologija „E/F“ – područje mješovite gradnje slobodnostojećih i poluugrađenih ili ugrađenih građevina srednjih gabarita, minimalna površina izgrađenosti 70 m², maksimalna površina izgrađenosti 800 m², maksimalni koeficijent izgrađenosti 0,70, maksimalna visina 20 metara; maksimalni broj nadzemnih etaža nije propisan. Iz navedenog je razvidno da predložena građevna čestica nije po svim odrednicama u skladu s dokumentom prostornog uređenja, obzirom da okolna izgradnja i postojeće stanje to ne omogućavaju, te je ista određena u skladu s pravilima struke. Građevna čestica, kako je ista određena ovim rješenjem će omogućiti redovnu uporabu i održavanje zgrade.

Člankom 160. Zakona o prostornom uređenju određeno je da se parcelacija građevinskog zemljišta, između ostalog, provodi u skladu s rješenjem o utvrđivanju građevne čestice, te će podnositelju zahtjeva biti moguće formirati građevnu česticu nakon što ovo tijelo izda potvrdu o usklađenosti parcelacijskog elaborata, izrađenog po ovlaštenom inženjeru geodezije, s ovim rješenjem.

DOKUMENT: RJEŠENJE O UTVRĐIVANJU GRAĐEVNE ČESTICE
PODNOŠITELJ: LIDIJA HRLE, HR-49000 KRAPINA, P. ZRINSKOG I K.FRANKOPANA 10, OIB 73840782781
KLASA: UP/I-350-05/16-05/000127, URBROJ: 2168/01-03-05-0426-17-0005

ID: P20160630-2514129-Z04
STRANA 2/3

Slijedom iznijetog, valjalo je, temeljem članka 157. Zakona o prostornom uređenju, riješiti kao u izreci.

Upravna pristojba prema Tarifnom broju 1. i 2. Zakona o upravnim pristojbama plaćena je u iznosu 70,00 kuna državnim biljezima emisije Republike Hrvatske, koji su zalijepljeni na podnesku i poništeni pečatom ovoga tijela.

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu graditeljstva i prostornoga uređenja, u roku od 15 dana od dana primitka. Žalba se predaje putem tijela koje je izdalo ovaj akt neposredno u pisanom obliku, usmeno na zapisnik ili se šalje poštom. Na žalbu se plaća pristojba u iznosu 50,00 kuna u državnim biljezima prema tarifnom broju 3. Zakona o upravnim pristojbama.

P.O. GRADONAČELNIKA
Giordano Škuflić, dipl.ing.grad.

DOSTAVITI:

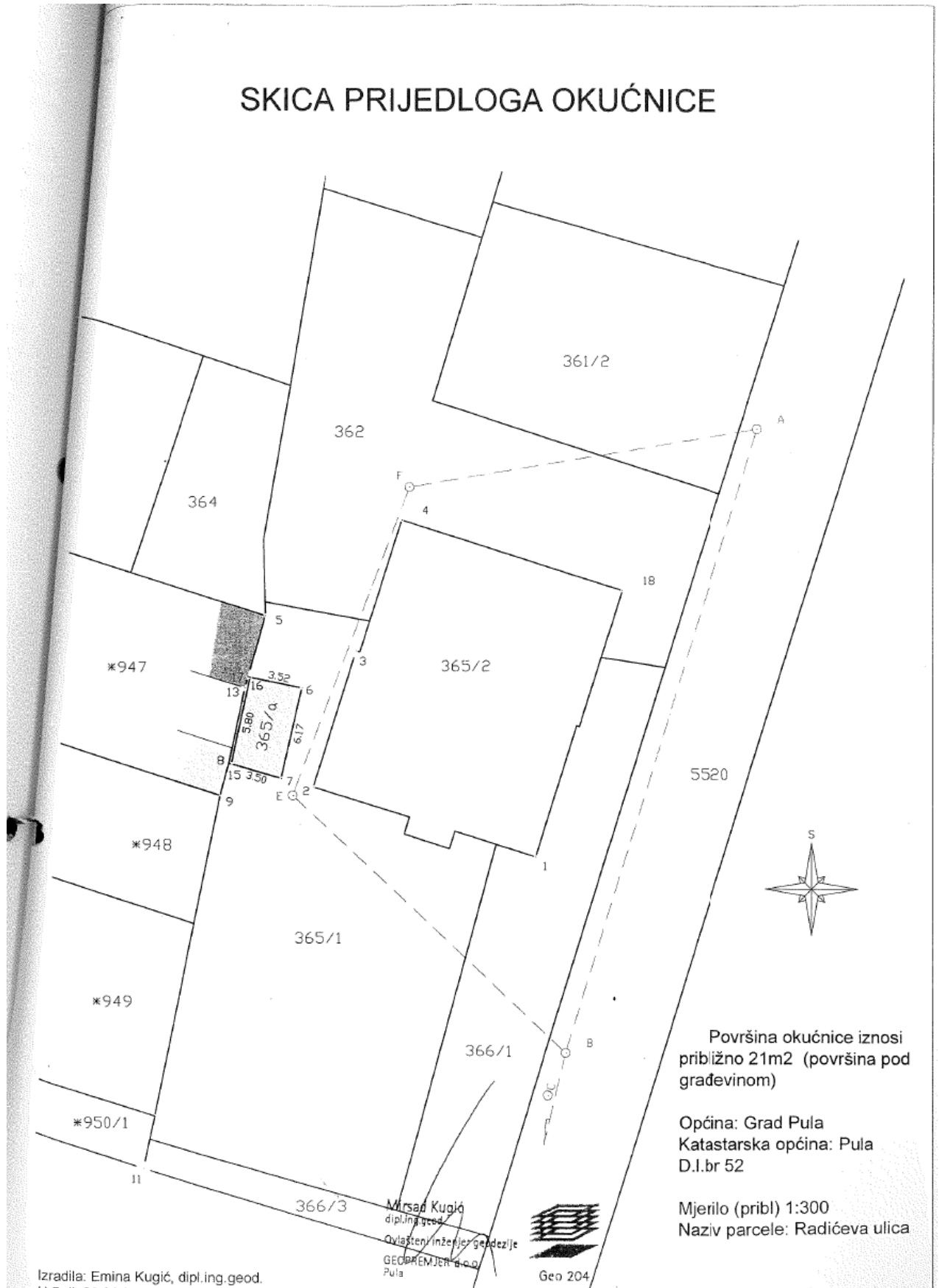
1. LIDIJA HRLE,
KRAPINA, P.ZRINSKOG I K.FRANKOPANA 10
zastupana po Kugić Mirsad, Fojba 18, Pula,
2. GRAD PULA, Služba za zastupanje Grada,
Pula, Forum 1
3. U spis, ovdje.

NA ZNANJE NAKON PRAVOMOĆNOSTI:

1. GRAD PULA, Odsjek za upravljanje imovinom,
Pula, Forum 2/II

DOKUMENT: RJEŠENJE O UTVRĐIVANJU GRAĐEVNE ČESTICE ID: P20160630-2514129-Z04
PODNOŠITELJ: LIDIJA HRLE, HR-49000 KRAPINA, P.ZRINSKOG I K.FRANKOPANA 10, OIB 73840782781
KLASA: UP/I-350-05/16-05/000127, URBROJ: 2168/01-03-05-0426-17-0005 STRANA 3/3

SKICA PRIJEDLOGA OKUĆNICE



K.O.: Pula
 MBR: 324256
 D.L. br: 52

 **GEOPREMJER d.o.o. Pula**
KOPIJA KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000




Mirsad Kuglić
 dipl.ing.geod.
 Ovlašteni inženjer geodezije
 GEOPREMJER d.o.o.
 Pula




Geo 204

DATUM IZRADE : 29.06.2016.



REPUBLIKA HRVATSKA
ISTARSKA ŽUPANIJA
 GRAD PULA-POLA
UPRAVNI ODJEL ZA
UPRAVLJANJE IMOVINOM I
IMOVINSKO-PRAVNE POSLOVE

REPUBBLICA DI CROAZIA
REGIONE ISTRIANA
 CITTÀ DI PULA-POLA
ASSESSORATO ALLA GESTIONE
DEI BENI PATRIMONIALI E
RAPPORTI GIURIDICO
PATRIMONIALI

*Procjeniteljsko povjerenstvo za
procjenu vrijednosti nekretnina za područje Grada Pula-Pola*

KLASA:940-03/24-03/11
URBROJ:2163-7-05-0524-24-2
Pula, 27.05.2024

Upravni odjel za upravljanje imovinom i
imovinsko-pravne poslove / Odsjek za
upravljanje imovinom
Forum 2
52 100 Pula

**PREDMET: Mišljenje Procjeniteljskog povjerenstva na procjembeni elaborat
procjene tržišne vrijednosti nekretnine, radi prodaje zemljišta kč. br.
365/3 k.o. Pula
-dostavlja se**

Poštovani,

temeljem Vašeg zahtjeva za dostavu mišljenja procjeniteljskog povjerenstva na procjembeni elaborat br. 02/24, procjene tržišne vrijednosti nekretnine kč.br. 365/3 k.o. Pula, izrađen od strane Dangubić Dalibora, mag.ing.aedif., stalnog sudskog vještaka za područje graditeljstva i procjene vrijednosti nekretnina dostavljamo Vam mišljenje.

Procjeniteljsko povjerenstvo je na svojoj sjednici, održanoj dana 23. travnja 2024. godine nakon razmatranja navedenog procjembenog elaborata, utvrdilo sljedeće nedostatke:

- U elaboratu je kao dan vrednovanja naveden dan 08.01.2021. godine;



- Red veličine površine poredbene nekretnine pod rednim brojem 2 je aproksimativno 7 puta veći od površine procijenjene nekretnine (ovaj odabir za poredbenu nekretninu potrebno je dublje obrazložiti / opravdati)
- Elaboratu nije priložen službeni Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena izdan od strane nadležnog tijela na temelju upita sudskog vještaka;
- Zaokruživanje dobivenog konačnog iznosa nije izvršeno sukladno Uputi Ministarstva prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine KLASA: 364-04/21-01/2, URBROJ: 531-04-1-2-1/1-23-31, od 08.05.2023. godine;
- U elaboratu pod “Izvori pribavljenih podataka” navedeno je, među ostalim, “Izvadci iz zbirke kupoprodajnih cijena Službe za vrednovanje nekretnina”, a takav prilog nedostaje u elaboratu;
- Predmet procjene je jedna jedina nekretnina, dok se u elaboratu navodi množina „predmetne nekretnine se nalaze“ ;
- Zaključak elaborata pogrešno je datiran.

Slijedom navedenog, procjeniteljsko povjerenstvo mišljenja je da je gore navedeni procjembeni elaborat potrebno ispraviti odnosno upotpuniti kako je navedeno te isti dostaviti Povjerenstvu na ponovno razmatranje.

S poštovanjem,

Predsjednica povjerenstva:
Anamarija Šegota, mag.iur.

DOSTAVITI:

1. Grad Pula-Pola, Upravni odjel za upravljanje imovinom i imovinsko-pravne poslove, Pula, Forum 2, s priložima:
 - Uputa Ministarstva prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine, KLASA: 364-04/21-01/2;
 - Procjembeni elaborat
2. Arhiva

REPUBLIKA HRVATSKA - ISTARSKA ŽUPANIJA / GRAD PULA-POLA
UPRAVNI ODJEL ZA PROSTORNO UREĐENJE, KOMUNALNI SUSTAV I IMOVINU
ODSJEK ZA UPRAVLJANJE IMOVINOM


IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA – KUPOPRODAJA ZEMLJIŠTA


Zatražio/la: DALIBOR DANGUBIĆ (71872144787)

ID Izvatka: 49603

| | | | | |
|----|---|----------------------|----------------------|----------------------|
| 1 | R.BR. NEKRETNINE | 1 | 2 | 3 |
| 2 | VRSTA UGOVORA | KP | KP | KP |
| 3 | ADRESA | , PULA - POLA | , PULA - POLA | , PULA - POLA |
| 4 | VRSTA NEKRETNINE | GZ | GZ | GZ |
| 5 | K.Č. | 317 | 540/23 | 401 |
| 6 | K.O. | PULA | PULA | PULA |
| 7 | POVRŠINA IZ ZK.U.L. (m ²) | 153 | 75 | 54 |
| 8 | POVRŠINA U PROMETU (m ²) | 153 | 75 | 54 |
| 9 | SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU | 1/1 | 1/1 | 1/1 |
| 10 | K.Č. | 317 | 540/23 | 401 |
| 11 | K.O. | PULA | PULA | PULA |
| 12 | NAMJENA | M | S | M |
| 13 | KATEGORIJA ZEMLJIŠTA | | | |
| 14 | KOEFIKIJENT ISKORISTIVOSTI | Kl max | | |
| | | Kln max | | |
| 15 | CIJENA PO m ² POVRŠINE (EUR/m ²) | 121,04 | 151,30 | 150,06 |
| 16 | PODLIJEŽE NAPLATI PDV | NE | NE | NE |
| | UKLJUČEN PDV | NE | NE | NE |
| 17 | DATUM SKLAPANJA UGOVORA | 19.09.2022 | 19.09.2022 | 22.02.2021 |
| 18 | CIJENOVNI BLOK | PULA - STAMBENO 9 | PULA - STAMBENO 9 | PULA - STAMBENO 9 |
| 19 | STATUS PODATAKA | PROVEDENA EVALUACIJA | PROVEDENA EVALUACIJA | PROVEDENA EVALUACIJA |



REPUBLIKA HRVATSKA
ISTARSKA ŽUPANIJA
 GRAD PULA-POLA
UPRAVNI ODJEL ZA
UPRAVLJANJE IMOVINOM I
IMOVINSKO-PRAVNE POSLOVE

REPUBBLICA DI CROAZIA
REGIONE ISTRIANA
 CITTÀ DI PULA-POLA
ASSESSORATO ALLA GESTIONE
DEI BENI PATRIMONIALI E
RAPPORTI GIURIDICO
PATRIMONIALI



ISO 9001



ISO 27001



IQNet SR-10



Cro Cert

*Procjeniteljsko povjerenstvo
za procjenu vrijednosti nekretnina za područje grada Pula-Pola*

KLASA:940-03/24-03/36
URBROJ:2163-7-05-0524-24-3
Pula, 02.08.2024

Upravni odjel za upravljanje imovinom i
imovinsko-pravne poslove / Odsjek za
upravljanje imovinom
Forum 2
52 100 Pula

PREDMET: **Mišljenje Procjeniteljskog povjerenstva na procjembeni elaborat kojim se utvrđuje tržišna vrijednost nekretnine kč.br. 365/3 k.o. Pula; -dostavlja se**

Poštovani,

temeljem Vašeg zahtjeva za dostavu mišljenja procjeniteljskog povjerenstva na ispravljeni procjembeni elaborat br. 02/24-ispravak, izrađen od ovlaštenog procjenitelja Dalibora Dangubića, dipl.ing.građ., kojim se utvrđuje tržišna vrijednost nekretnine **kč.br. 365/3 k.o. Pula**, u svrhu prodaje, dostavljamo Vam mišljenje kako slijedi.

Procjeniteljsko povjerenstvo je na svojoj sjednici, održanoj dana 31. srpnja 2024. godine, nakon razmatranja navedenog procjembenog elaborata, utvrdilo da je navedeni procjembeni elaborat 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).



ISO 9001



ISO 27001



IQNet SR-10



Cro Cert

Iskazana jedinična vrijednost za građevinsko zemljište u elaboratu vještaka u iznosu od 169,33 eura/m² je u okviru u odnosu na prosječnu cijenu iz Evidencije o prometu nekretnina informacijskog sustava Porezne uprave u razdoblju vrednovanja nekretnine vještaka, te je ista prihvatljiva u odnosu na prosječnu cijenu iz informacijskog sustava Porezne uprave.

S poštovanjem,

Predsjednica povjerenstva:
Anamarija Šegota, mag.iur.

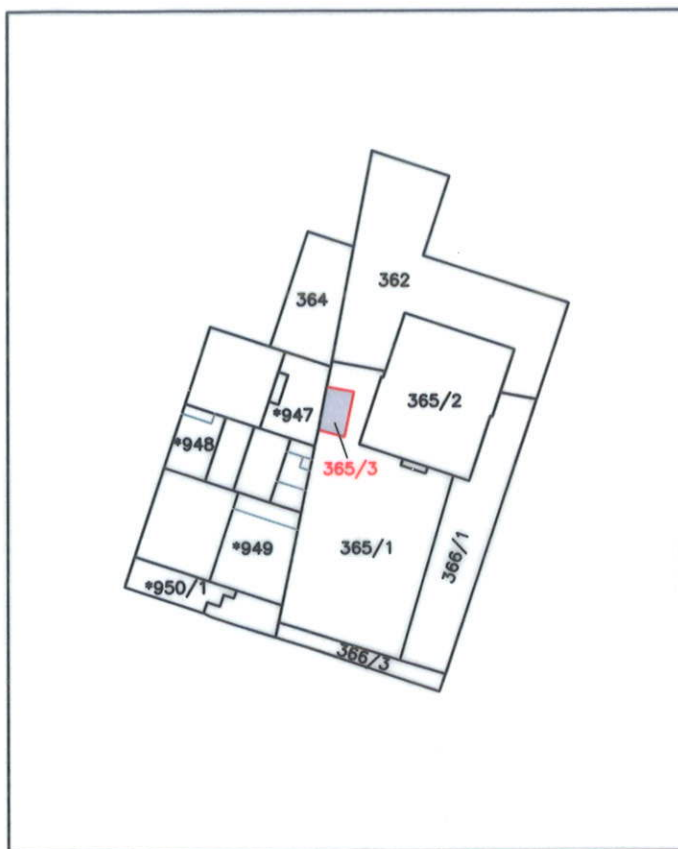
DOSTAVITI:

1. Grad Pula-Pola, Upravni odjel za upravljanje imovinom i imovinsko-pravne poslove s prilogom:
 - Procjembeni elaborat
2. Arhiva

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

K.O.: Pula
MBR: 324256

 **GEOPREMJER** d.o.o. Pula
KOPIJA KATASTARSKOG PLANA
ZA KATASTAR
Mjerilo 1:1000



Mirsad Kuglić
dipl. inženjer geod. inženjer
Ovlašteni inženjer geod. inženjer
GEOPREMJER d.o.o.
Pula



DATUM IZRADE : 13.09.2018.

Ovaj parcelacijski elaborat izrađen je u skladu sa rješenjem o utvrđivanju građevne čestice:

Klasa: UP/I-350-05/16-05/000127
Ur.broj: 2168/01-03-05-0426-17-0005
Pula, 26.07.2017.

U Puli;

18. 09. 2018

Potpis ovlaštene osobe